Sur l'ensemble du règlement les superficies exprimées en Surface Hors-Œuvre Brute ou Nette (SHOB et SHON) sont après modification exprimées en Surface de Plancher de la Construction (SdPC), conformément à l'ordonnance n° 2011 – 1539 du 16 nov. 2011-12-08. Cette modification a été portée directement, sans que ne subsistent les expressions en SHOB et en SHON dans le présent document.

## SOMMAIRE


**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ..... 4**

**MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ..... 5**

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 13**

**REGLEMENT DE LA ZONE UA ..... 14**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 15
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 16
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 28
**REGLEMENT DE LA ZONE UC ..... 29**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 30
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 31
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 43
**REGLEMENT DE LA ZONE UE ..... 44**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 45
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 46
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 51
**REGLEMENT DE LA ZONE UM ..... 52**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 53
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 54
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 68
**REGLEMENT DE LA ZONE UMB ..... 69**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 70
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 71
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 82
**REGLEMENT DE LA ZONE UP ..... 83**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 84
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 85
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 93
**REGLEMENT DE LA ZONE UR ..... 94**
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 96
section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 104
**REGLEMENT DE LA ZONE US ..... 105**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 106
section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 107
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 112
**REGLEMENT DE LA ZONE UT ..... 113**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 114
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 115
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 121

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 122**

**REGLEMENT DE LA ZONE 1AUA ..... 125**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 126

Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 134
**REGLEMENT DE LA ZONE 1AUC ..... 135**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 136
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 138
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 144
**REGLEMENT DE LA ZONE 1AUE ..... 145**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 146
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 147
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 152
**REGLEMENT DE LA ZONE 1AUM ..... 153**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 154
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 156
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 166
**REGLEMENT DE LA ZONE 1AUT ..... 167**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 168
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 170
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 178
**REGLEMENT DE LA ZONE 2AUE ..... 179**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 180
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 180
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 182
**REGLEMENT DE LA ZONE 2AUM ..... 183**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 184
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 184
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 186

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 187**

**REGLEMENT DE LA ZONE A ..... 188**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 189
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 190
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 194

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... 195**

**REGLEMENT DE LA ZONE N ..... 196**
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 197
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol ..... 199
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol ..... 205

**ANNEXES ..... 206**

**LEXIQUE ..... 207**
**RAPPEL DES RECOMMANDATIONS FIGURANT EN ANNEXE INFORMATIVE DU PLU ..... 211**

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

# MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

- TITRE I Dispositions générales
- TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines
- TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles
- TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelles
- ANNEXES Recommandations

Pour utiliser ce document, vous effectuerez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,

- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,

- le nom de la zone dans laquelle se situe votre terrain comporte des indices (« B », « L »…) précisant les règles applicables pour les articles 6, 7, 9, 10 et 14, les règles correspondant à ces indices se trouvent dans le chapitre de la zone,

- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques, qui ne relèvent pas directement du Plan Local d'Urbanisme, mais qui s'appliquent à certains terrains,

- dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing comprenant les communes d'Amilly, Cepoy, Châlette-sur-Loing, Conflans-sur-Loing, Corquilleroy, Montargis, Pannes, Paucourt, Villemandeur, Vimory.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2) Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, …

3) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

4) Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements
- le Droit de Préemption Urbain
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique

5) Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6) Protection du patrimoine archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret nº 2002-89 du 16 janvier 2002

7) S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

**RAPPELS :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les conditions prévues par les dispositions du code de l'urbanisme

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

  « 1º Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

  2º Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

  - Article 682 du code civil : *« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »*

**LISTE DES COMMUNES AYANT INSTITUE LE PERMIS DE DEMOLIR :**

Ont décidé de soumettre à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article 9 du décret 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, les communes suivantes :

- Amilly, par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2007,

- Châlette-sur-Loing, par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2007

- Montargis, par délibération du Conseil Municipal du 7 décembre 2007

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

**Les zones urbaines dites zones U**

Elles font l'objet du titre II du présent règlement.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

UA – UC – UE – UM – UMB – UP – US – UR – UT

**Les zones à urbaniser dites zones AU**

Elles font l'objet du titre III du présent règlement.

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

1AUA - 1AUC – 1AUE – 1AUM – 1AUT – 2AUE – 2AUM

**Les zones agricoles dites A**

Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.

**Les zones naturelles dites N**

Elles font l'objet du titre V du présent règlement.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## ARTICLE 5 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 6 – LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 7 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## ARTICLE 8 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

- Dans l'ensemble des zones, les dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 12 et 14 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En ce cas, les règles qui leur sont applicables sont les suivantes :

**8.1. Article 6**

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à un mètre de l'alignement.

**8.2. Article 7**

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

**8.3. Article 10**

**8.3.1. Dispositions générales**

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

**8.3.2. Dispositions applicables aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

- La hauteur maximale absolue de la construction ne peut excéder 30 mètres.
- La hauteur des installations d'éclairage, de transport et de production d'énergie, de stockage et de distribution d'eau n'est pas réglementée.

**8.4. Articles 8, 9 et 14**

- Non réglementé

**8.5. Article 12**

- Il est exigé au minimum un stationnement adapté, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante, aux besoins des constructions et installations.

## ARTICLE 9 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application du code de l'urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

## ARTICLE 10 – SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DES COURS D'EAU

Les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu, comme le précise l'article L.215-2 du code de l'environnement.

Les propriétaires riverains ont toutefois l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau, dans la limite d'une largeur de 6 mètres, comme le prévoit l'article 215-18 du code de l'environnement.

Les conséquences pour toute construction projetée en bordure de cours d'eau sont donc les suivantes :

- aucun bien immobilier (habitation, mur, abris, etc.) ne peut être construit à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau (pris à partir du haut de la berge),

- si des clôtures sont installées à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau, elles ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires, agents et personnels chargés de la surveillance et de l'entretien du cours d'eau, ni de la circulation des engins mécaniques. Les clôtures doivent donc pouvoir être ouvertes en tant que de besoin.

## ARTICLE 11 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES INDUITS PAR LA PRESENCE D'ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

**L'établissement CAPROGA à Châlette-sur-Loing** relève du régime de l'autorisation. Les zones à prendre en compte autour de l'établissement CAPROGA sont les suivantes :

- des zones d'effet de 50 à 97 mètres des parois des silos conformément à l'arrêté ministériel du 29 mars 2004 modifié et à l'étude de dangers de ce site,

- des zones d'effet de 20 mètres des parois du dépôt d'engrais conformément à l'arrêté ministériel du 6 juillet 2006 et aux circulaires ministérielles des 21 janvier 2002 et 28 novembre 2005.

**L'établissement CAPROGA (ex DAVID) à Corquilleroy** comporte notamment un silo de stockage de céréales soumis au régime de la déclaration. Les distances règlementaires, objet des prescriptions applicables au stockage de céréales relevant du régime de la déclaration et, plus particulièrement les dispositions de l'article 2-1 de l'arrêté ministériel du 29 décembre 1998 fixent des règles d'implantation :

- les cellules de stockage doivent être implantées, par rapport aux limites de propriété, à une distance au moins égale à une fois la hauteur du silo, sans pouvoir être inférieure à 25 mètres. L'exploitant n'a pas l'obligation de respecter ces dispositions règlementaires puisqu'il bénéficie des droits d'antériorité pour cette activité.

**L'ancienne zone d'activité de SAINT-GOBAIN à Châlette-sur-Loing** donne lieu à un certain nombre de restrictions d'utilisation des sols figurant en annexe du PLU. A défaut d'étude démontrant l'absence d'impact sanitaire pour les personnes, seules sont autorisées, dans la zone concernée, les constructions industrielles.

## ARTICLE 12 – LA PRISE EN COMPTE DES ZONES DE DANGER AUX ABORDS DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

Le territoire de Châlette-sur-Loing, Corquilleroy et Pannes est traversé par des canalisations de transport de gaz pour lesquelles des zones de danger pour la vie humaine sont définies :

- la zone des dangers significatifs pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets irréversibles,

- la zone des dangers graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des premiers effets létaux,

- la zone des dangers très graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux significatifs.

Le transporteur de gaz GRT Gaz (62 rue de la Brigade Rac – Zone industrielle de Rabion – 16023 ANGOULEME Cedex) n'a pas à ce jour finalisé les études de sécurité relatives à ces canalisations. Par conséquent, des zones de danger d'effets génériques suivantes sont prises en considération dans l'attente des études de sécurité. Ces zones de danger sont issues d'un tableau établi par le

transporteur pour l'ensemble du territoire national évaluant les distances d'effets des phénomènes accidentels en fonction du diamètre des canalisations et de la pression maximale.

| Nature | Zone des dangers très graves<br>Rayon (m) | Zone des dangers graves<br>Rayon (m) | Zone des dangers significatifs<br>Rayon (m) |
|---|---|---|---|
| Canalisation de diamètre 500 mm et de PMS = 67,7 bar | 140 | 195 | 245 |
| Canalisation de diamètre 100 mm et de PMS = 67,7 bar | 10 | 15 | 25 |
| Canalisation de diamètre 80 mm et de PMS = 67,7 bar | 5 | 10 | 15 |

Source : GRT gaz / TIGF – scénario de rupture complète d'une canalisation de transport de gaz naturel suivie de l'inflammation du rejet – seuils pour les effets thermiques de : 600 $[(kW/m^3)^{4/3}].s$ correspondant aux effets irréversibles, 1 000 $[(kW/m^3)^{4/3}].s$ correspondant aux premiers effets létaux, 1 800 $[(kW/m^3)^{4/3}].s$ correspondant aux effets létaux significatifs.

Des informations concernant ces zones de danger figurent en annexe du PLU.

# TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# REGLEMENT DE LA ZONE UA

- **La zone UA est une zone spécifiquement dédiée aux activités économiques industrielles, artisanales, commerciales…**
    - **Elle comprend un secteur UAm, spécifique aux terrains militaires.**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *"limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### *1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UA, à l'exclusion du secteur UAm*

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions situées en deçà de la marge de recul, portée aux documents graphiques, de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles autorisées à l'article UA 2,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article UA 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UA 2,

### *1.2. Occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur UAm,*

- Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article UA2

### *1.3. En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol interdites dans les zones de danger aux abords des canalisations de transport de gaz*

#### *1.3.1. Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

#### *1.3.2. Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### *2.1. Dispositions générales en zone UA, à l'exclusion du secteur UAm,*

- Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone.

- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, artisanal, de bureaux, d'entrepôts, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],

  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50 $m^2$ de SdPC pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40 $m^2$ d'emprise au sol.

- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions à usage d'habitation existantes sans création de SdPC.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,

  - ou à des aménagements paysagers

  - ou à des aménagements hydrauliques

  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public

  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

***2.2. Sont seules admises sous conditions particulières, dans le secteur UAm, les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les constructions et installations nécessaires aux activités militaires

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

***3.1. Accès***

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### *3.2. Voirie*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

## ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

- En dehors du territoire de Châlette-sur-Loing et de Montargis, l'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter, jusqu'à une occurrence orageuse vicennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.

- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### *4.4. Déchets*

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

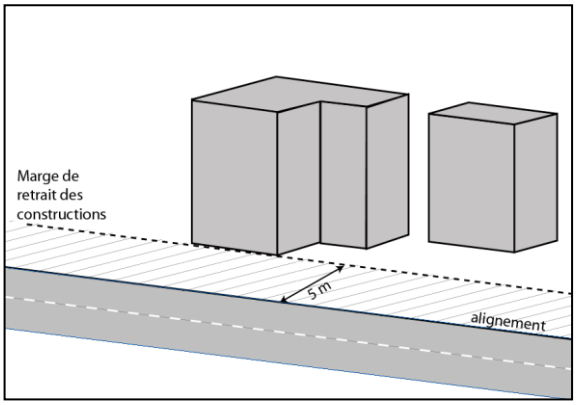
### *6.1. Dispositions générales*

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### *6.2. Dans les secteurs indicés B*

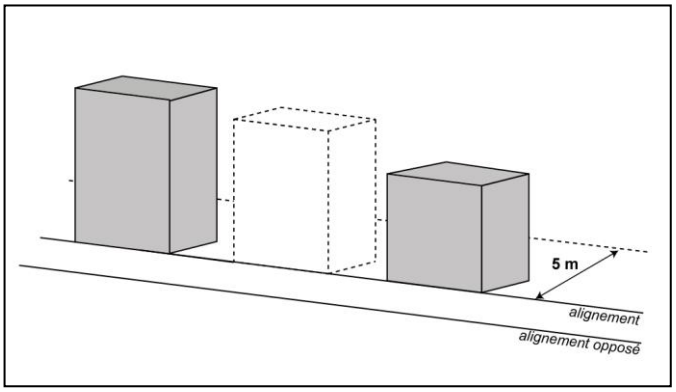
#### *6.2.1. Disposition générale*

- Les façades des constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

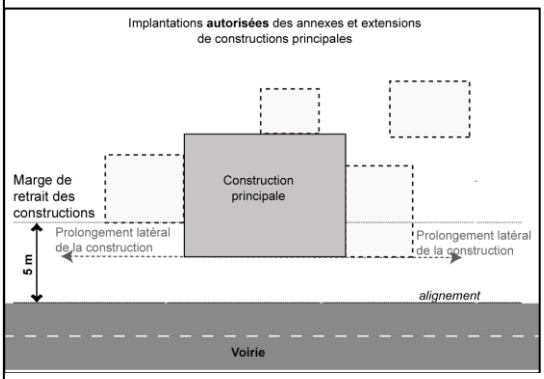


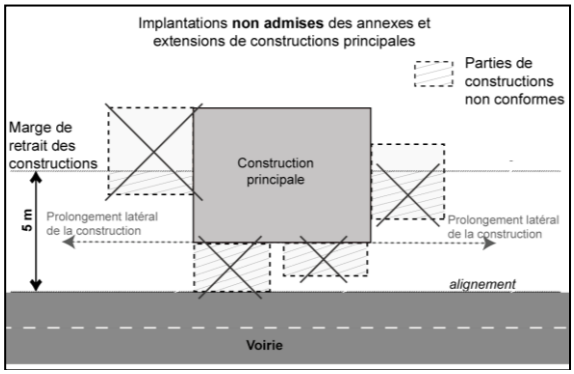

#### *6.2.2. Dispositions particulières*

- Une implantation à l'alignement des voies est admise lorsque les deux constructions principales limitrophes sont en bon état et implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.1., afin d'harmoniser les implantations avec les constructions existantes.




- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2.1. est admise dans le cas des annexes de moins de 25 m$^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.2.1, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
    - En ce cas, les façades des constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante
        - cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 m$^2$ de SdPC.

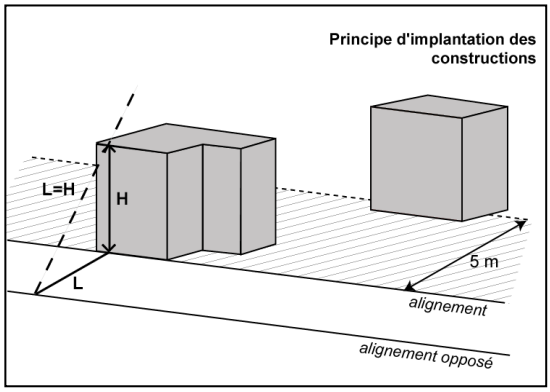




Implantations **non admises** des annexes et extensions de constructions principales
Parties de constructions non conformes
Marge de retrait des constructions
Construction principale
5 m
Prolongement latéral de la construction
Prolongement latéral de la construction
alignement
Voirie

### *6.3. Dans les secteurs indicés B1*

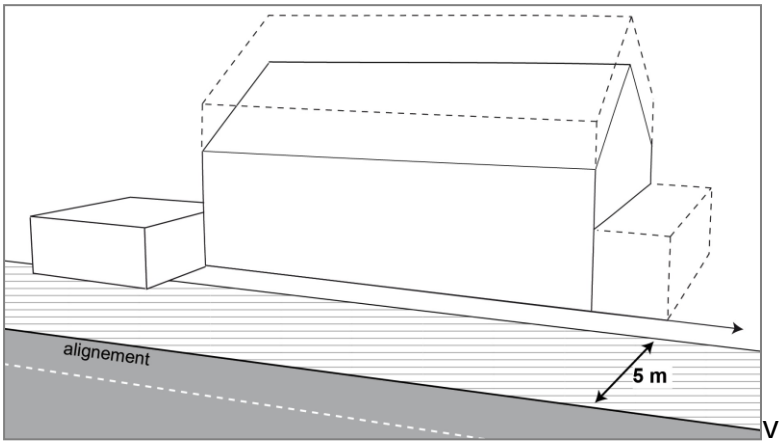
#### *6.3.1. Dispositions générales*

- Les façades des constructions doivent être implantées, en tout ou partie :
    - à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue,
    - ou avec retrait de 5 mètres maximum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
    - ***Règle de prospect :***
        - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ***(L≥H)***,
        - lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la règle de prospect est fixée en fonction de la voie la plus large.




#### *6.3.2. Dispositions particulières*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.3.1. est admise dans le cas des annexes de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.3.1, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
    - En ce cas, les façades des constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
        - Cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 $m^2$ de SdPC.



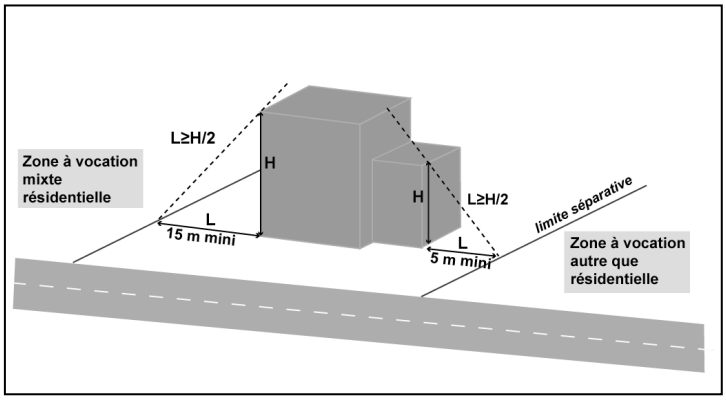

V

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### *7.1. Dans les secteurs indicés r*

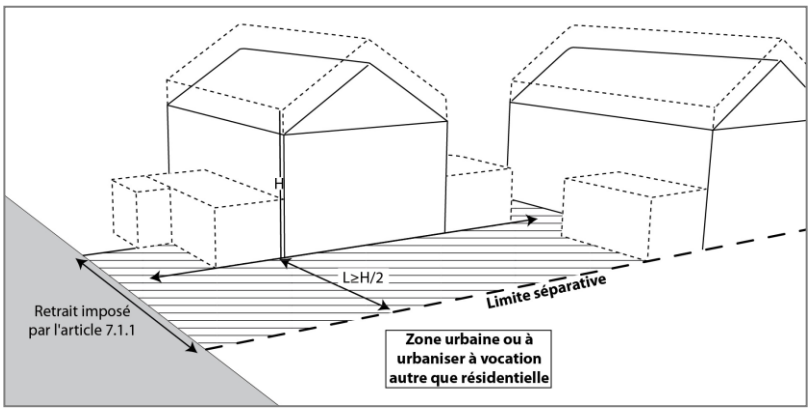
#### *7.1.1. Dispositions générales*

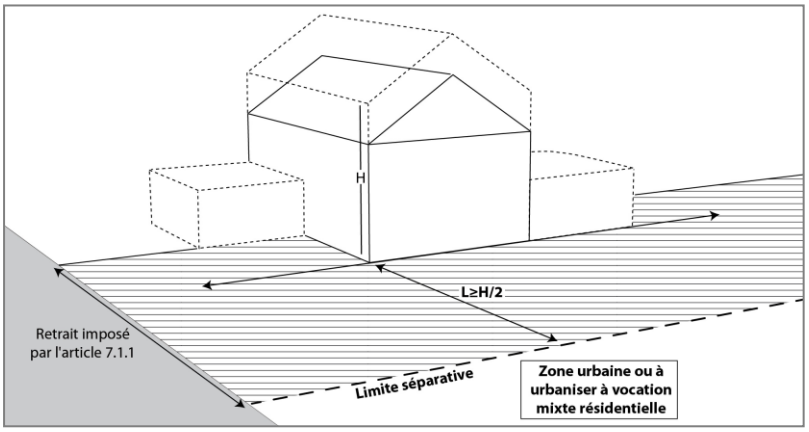
- Les façades des constructions doivent être implantées :
    - en retrait de 15 mètres minimum des limites séparatives jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser à vocation résidentielle,
    - en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives, dans les autres cas.
- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).




### *7.1.2. Dispositions particulières*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1.1. est admise dans le cas des annexes de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7.1.1, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
  - En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées :
    - en limite séparative, dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative ne jouxtant pas une zone urbaine ou à urbaniser à vocation mixte résidentielle,
    - dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, dans les autres cas, et respecter la condition suivante :
      - la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).
  - Ces conditions ne s'appliquent pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 $m^2$ de SdPC.

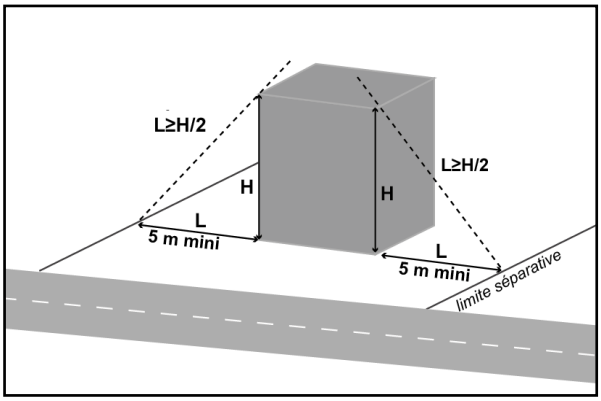





### *7.2. Dans les secteurs indicés r1*

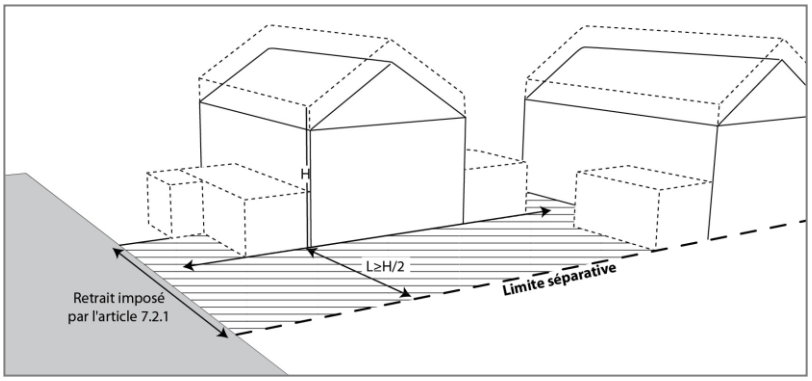
#### *7.2.1. Dispositions générales*

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.
    - la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).




#### *7.2.2. Dispositions particulières*

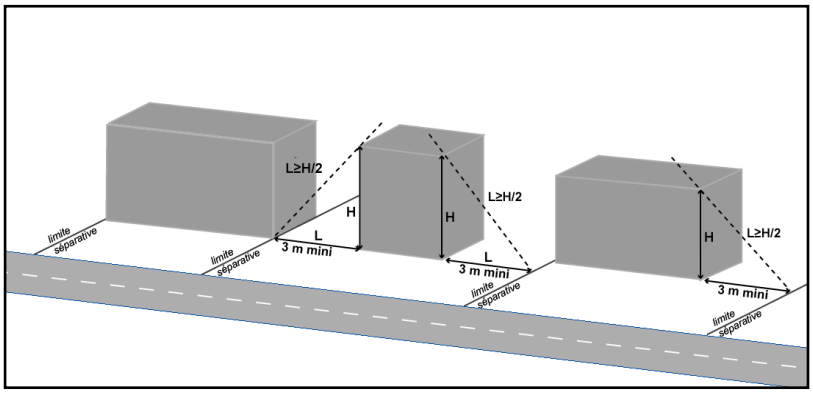
- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.2.1. est admise dans le cas des annexes de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7.2.1, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
    - En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées :
        - en limite séparative, dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative,
        - dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, dans les autres cas, et respecter la condition suivante :
            - la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).
    - Ces conditions ne s'appliquent pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 $m^2$ de SdPC.




## *7.3. Dans les secteurs indicés L*

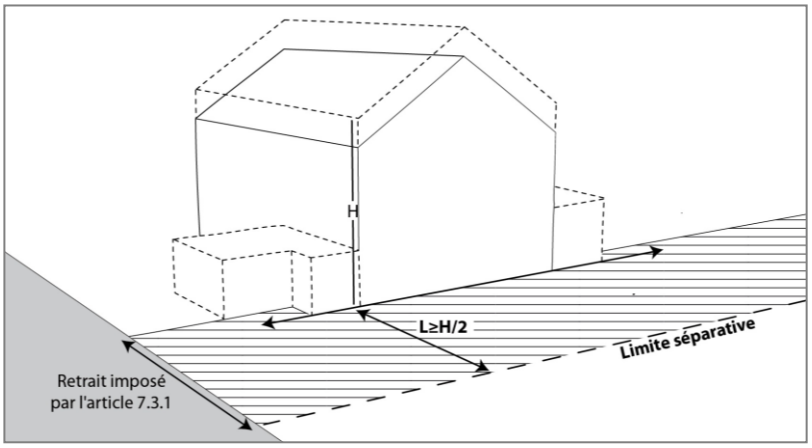
### *7.3.1. Dispositions générales*

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- Dès lors qu'une autre partie de la construction n'est pas édifiée en limite séparative :
  - elle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
  - ***Règle de prospect*** : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).




### *7.3.2. Dispositions particulières*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.3.1. est admise dans le cas des annexes de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7.3.1, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
  - En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, et respecter la condition suivante :
    - la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).
  - Ces conditions ne s'appliquent pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 $m^2$ de SdPC.




## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

### *9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement*

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

### *9.2. Dispositions générales*

| | **L'emprise au sol maximum des constructions** |
|---|---|
| **Sans indice** | Non réglementée |

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux, en tout point de la construction,
  - jusqu'au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

### *10.2. Dispositions générales*

| Secteurs indicés | Hauteur maximale |
|---|---|
| **Sans indice** | Non réglementée |
| **H6** | 6 m |
| **H8** | 8 m |
| **H9** | 9 m |
| **H12** | 12 m |
| **H15** | 15 m |
| **H16** | 16 m |
| **H25** | 25 m |

### *10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UA10.2.*

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et d'amélioration (à l'exception des travaux d'extension et de surélévation) des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UA10.2.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### *11.1. Dispositions générales*

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### *11.2. Façades et matériaux*

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale.

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Les bardages couleurs ou bardages bois permettent une meilleure intégration au paysage et doivent être privilégiés.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### *11.3. Clôtures*

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

- La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

### *11.4. Les éléments techniques*

#### *11.4.1. Antennes paraboliques*

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### *11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)*

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

#### *11.4.3. Les éléments de climatiseurs*

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

### *12.1. Dispositions générales*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de $m^2$ de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
    - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 $m^2$ de SdPC réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 $m^2$ de SdPC, est de une.
  - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 $m^2$ accès compris.
  - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SdPC faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

### *12.2. Normes applicables par type de constructions*

#### *12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

##### *12.2.1.1. Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements :
  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC

#### *12.2.1.2. Extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :*

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 $m^2$ de SdPC, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 $m^2$ de SdPC, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

#### *12.2.1.3. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :*

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

### *12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum :
  - 8 places de stationnement pour 100 $m^2$ de surface de vente

### *12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC
  - ou 0,75 place par emploi salarié
  - la solution la plus favorable aux constructeurs s'applique.

### *12.2.4. Livraison et visiteurs*

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### *12.2.5. Stationnement des cycles*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 $m^2$ pour 100 $m^2$ de SdPC.

## *12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements*

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1 Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2. Obligation de planter :*

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être aménagées et végétalisées.
- Il est exigé un arbre pour 100m$^2$ pour :
  - l'espace compris entre la voie de desserte et les constructions,
  - les aires de stationnement à l'air libre
- Les limites avec les zones non spécifiquement dédiées à l'activité économique (UA, UC, 1AUA, 1AUC) doivent être paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.
- Les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysagé composé d'arbustes.
- Les aires de dépôts et de stockage à l'air libre et les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.
- A Amilly, les limites séparatives en contact avec les zones agricoles et naturelles doivent être plantées.

### *13.3 Eléments de paysage à préserver*

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

# SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

### *14.1. Dispositions générales*

- Non réglementé

# REGLEMENT DE LA ZONE UC

- **La zone UC est spécifiquement destinée aux activités commerciales, artisanales et de bureaux.**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### *1.1. Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions situées en deçà de la marge de recul, portée aux documents graphiques, de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt,
- Les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles autorisées à l'article UC 2,
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article UC 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UC 2,

### *1.2. En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol interdites dans les zones de danger aux abords des canalisations de transport de gaz*

#### *1.2.1. Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

#### *1.2.2. Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### *2.1. Dispositions générales en zone UC*

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
    - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50 $m^2$ de SdPC pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40 $m^2$ d'emprise au sol.

- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions à usage d'habitation existantes sans création de SdPC.

- Les constructions et installations à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

    - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],

    - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les constructions à vocation d'entrepôts à condition :

    - qu'elles ne constituent pas la destination principale du terrain

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,

    - ou à des aménagements paysagers

    - ou à des aménagements hydrauliques

    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public

    - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

### *3.1. Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### *3.2. Voirie*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

## ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

- En dehors du territoire de Châlette-sur-Loing et de Montargis, l'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter, jusqu'à une occurrence orageuse vicennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.

- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### *4.4. Déchets*

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

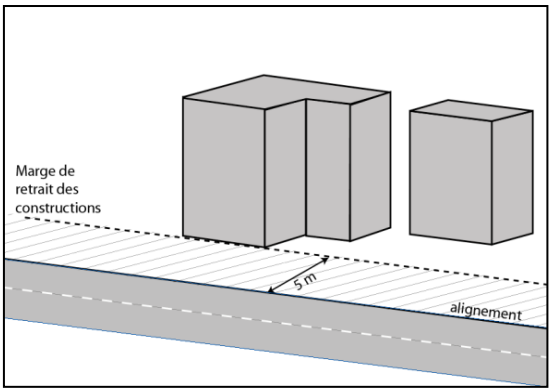
### *6.1. Dispositions générales*

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### *6.2. Dans les secteurs indicés B*

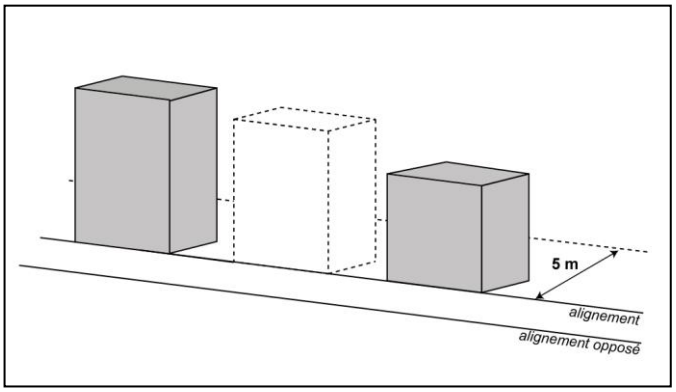
#### *6.2.1. Dispositions générales*

- Les façades des constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

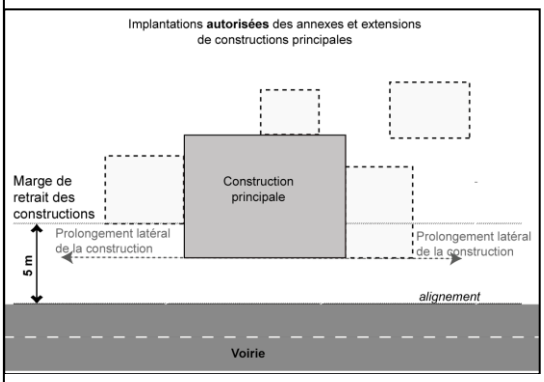


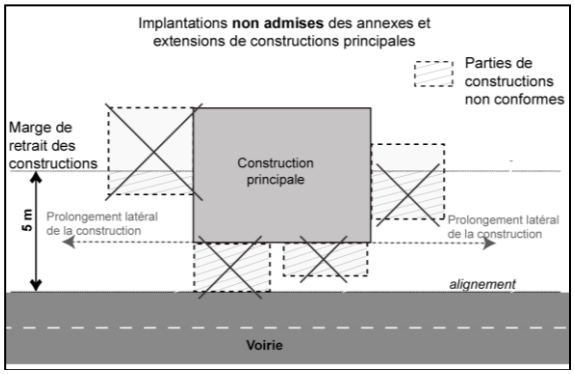

#### *6.2.2. Dispositions particulières*

- Une implantation à l'alignement des voies est admise lorsque les deux constructions principales limitrophes sont en bon état et implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.1., afin d'harmoniser les implantations avec les constructions existantes.



- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2.1. est admise dans le cas des annexes de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.2.1, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
    - En ce cas, les façades des constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante
        - cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 $m^2$ de SdPC.

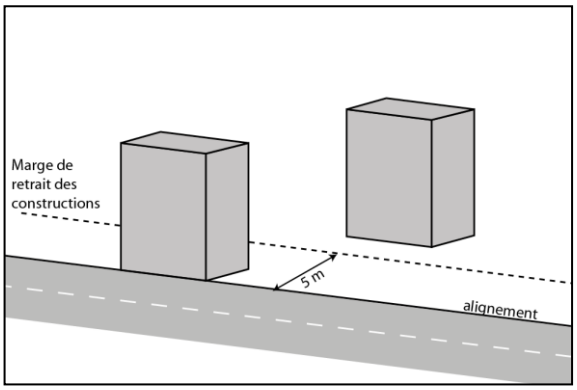




Implantations **non admises** des annexes et extensions de constructions principales
Parties de constructions non conformes
Marge de retrait des constructions
Construction principale
5 m
Prolongement latéral de la construction
Prolongement latéral de la construction
alignement
Voirie

## *6.3. Dans les secteurs indicés B1*

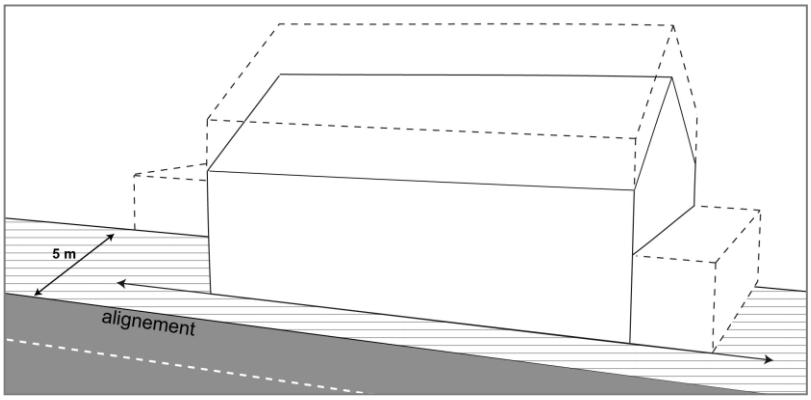
### *6.3.1. Dispositions générales*

- Les façades des constructions doivent être implantées :
    - à l'alignement des voies, ou de la limite qui s'y substitue,
    - ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.




### *6.3.2. Dispositions particulières*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.3.1. est admise dans le cas des annexes de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.3.1, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
    - En ce cas, les façades des constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
        - cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 $m^2$ de SdPC.

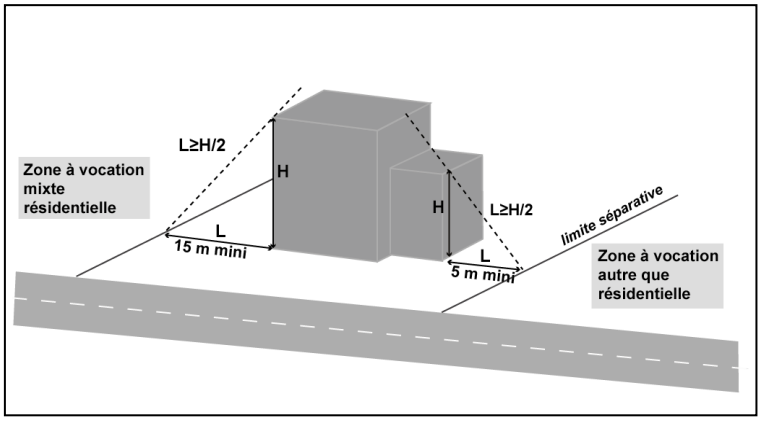



## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### *7.1. Dans les secteurs indicés r*

#### 7.1.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
  - en retrait de 15 mètres minimum des limites séparatives jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser à vocation résidentielle,
  - en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives, dans les autres cas.
- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).



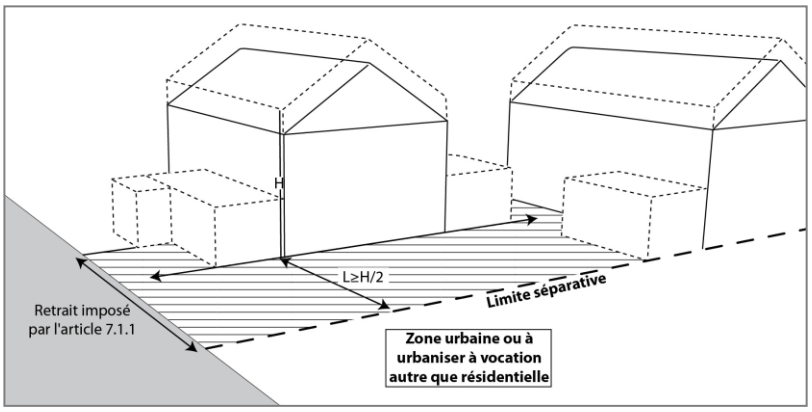

#### *7.1.2. Dispositions particulières*

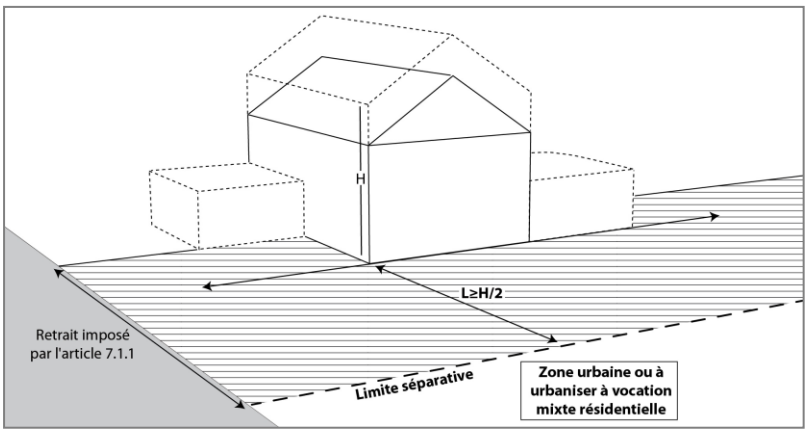
- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1.1. est admise dans le cas des annexes de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7.1.1, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
  - En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées :
    - en limite séparative, dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative ne jouxtant pas une zone urbaine ou à urbaniser à vocation mixte résidentielle,

- dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, dans les autres cas, et respecter la condition suivante :

  - la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).

- Ces conditions ne s'appliquent pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 $m^2$ de SdPC.



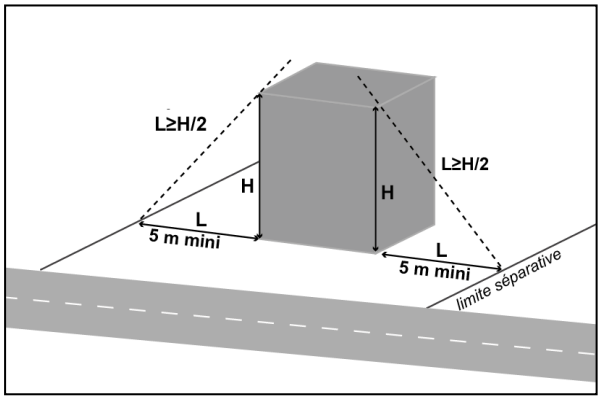




## *7.2. Dans les secteurs indicés r1*

### *7.2.1. Dispositions générales*

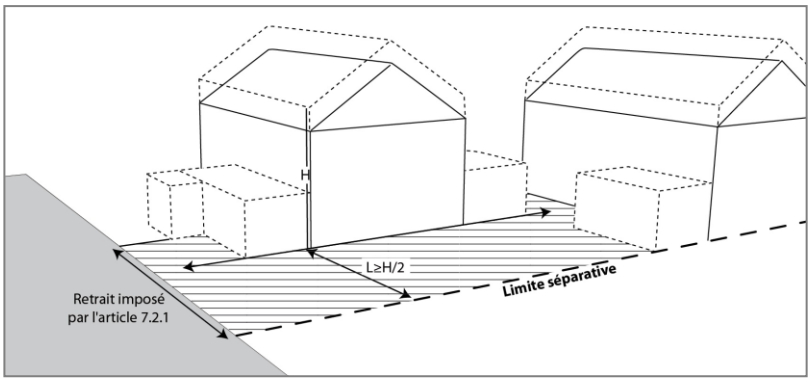
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

  - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).




#### *7.2.2. Dispositions particulières*

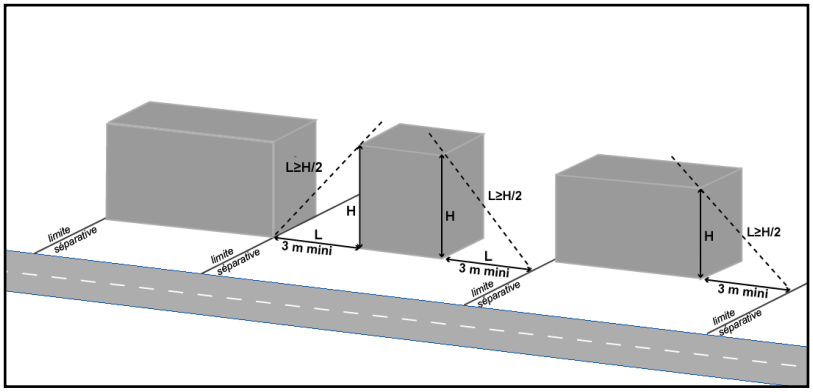
- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.2.1. est admise dans le cas des annexes de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7.2.1, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
    - En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées :
        - en limite séparative, dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative,
        - dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, dans les autres cas, et respecter la condition suivante :
            - la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).
    - Ces conditions ne s'appliquent pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 $m^2$ de SdPC.




### *7.3. Dans les secteurs indicés L2*

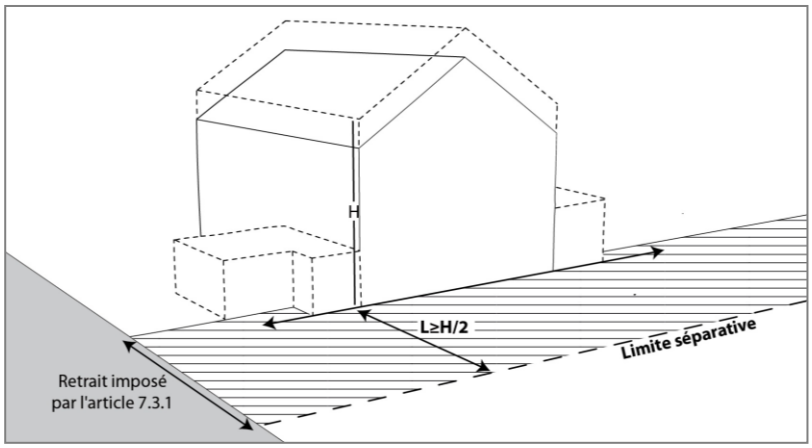
#### *7.3.1. Dispositions générales*

- Les constructions doivent être implantées :
    - en limite séparative,
    - ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).




### *7.3.2. Dispositions particulières*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.3.1. est admise dans le cas des annexes de moins de 25 m$^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7.3.1, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
    - En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, et respecter la condition suivante :
        - la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).
    - Cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 m$^2$ de SdPC.




## ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

### *9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement*

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

### *9.2. Dispositions générales*

| Secteurs indicés | L'emprise au sol maximum des constructions |
|---|---|
| **Sans indice** | Non réglementé |
| **« c »** | 60% de la surface du terrain |

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

### *10.2. Dispositions générales*

| Secteurs indicés | Hauteur maximale |
|---|---|
| **Sans indice** | Non réglementée |
| **H12** | 12 m |
| **H15** | 15 m |

### *10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UC10.2.*

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et d'amélioration (à l'exception des travaux d'extension et de surélévation) des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UC10.2.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### *11.1. Dispositions générales*

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### *11.2. Façades et matériaux*

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Pour les bâtiments d'activité, les bardages couleurs ou bardages bois permettent une meilleure intégration au paysage et doivent être privilégiés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### *11.3. Clôtures*

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

### *11.4. Les éléments techniques*

#### 11.4.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### 11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

#### 11.4.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

### *12.1. Dispositions générales*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de $m^2$ de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
    - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 $m^2$ de SdPC réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 $m^2$ de SdPC, est de une.

- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 $m^2$ accès compris.

- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SdPC faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

### *12.2. Normes applicables par type de constructions*

#### *12.2.1 Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

##### *12.2.1.1. Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements :

  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC

##### *12.2.1.2. Extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :*

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 $m^2$ de SdPC, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 $m^2$ de SdPC, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

##### *12.2.1.3. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :*

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

#### *12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum :

  - 8 places de stationnement pour 100 $m^2$ de surface de vente

#### *12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone*

- Il est exigé au minimum :

  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC.

#### *12.2.4. Livraison et visiteurs*

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### *12.2.5. Stationnement des cycles*

- Il est exigé au minimum :
    - 1 $m^2$ pour 100 $m^2$ de SdPC.

### *12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements*

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
    - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
    - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
    - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1. Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2. Obligation de planter*

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être aménagées et végétalisées.
- Il est exigé un arbre pour 100$m^2$ pour :
    - l'espace compris entre la voie de desserte et les constructions,
    - les aires de stationnement à l'air libre.
- Les limites avec les zones non spécifiquement dédiée à l'activité économique (UA, UC, 1AUA, 1AUC) doivent être paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.
- Les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysagé composé d'arbustes.
- Les aires de dépôts et de stockage à l'air libre et les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.
- A Amilly, les limites séparatives en contact avec les zones agricoles et naturelles doivent être plantées.

### *13.3 Eléments de paysage à préserver*

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

# SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

### *14.1. Dispositions générales*

| Secteurs indicés | Le coefficient d'occupation du sol est fixé à : |
|---|---|
| **Sans indice** | Non réglementé |
| **0,8** | 0,8 |

# REGLEMENT DE LA ZONE UE

- **La zone UE correspond aux équipements publics ou privés d'intérêt collectif ou de services publics, et à certaines constructions qui leur sont liées (habitation, commerce, bureau…). Ces équipements sont de différentes natures : sportive, scolaire…**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### *1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UE,*

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions situées en deçà de la marge de recul, portée aux documents graphiques, de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt,
- Les constructions et installations à usage agricole, industriel, et artisanal,
- Les constructions à usage de commerces et de bureaux, à l'exception de celles autorisées en UE2.,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées en UE2.,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UE 2.

### *1.2. En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol interdites dans les zones de danger aux abords des canalisations de transport de gaz*

#### *1.2.1. Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

#### *1.2.2. Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### *2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
  - ou qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;

- Les constructions à usage de commerces et de bureaux à condition :
    - qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers
    - ou à des aménagements hydrauliques
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
    - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

### *3.1. Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### *3.2. Voirie*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

## ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

- En dehors du territoire de Châlette-sur-Loing et Montargis, l'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter, jusqu'à une occurrence orageuse vicennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, soit aux points de captage des eaux, en tant que de besoin, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.

- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### *4.4. Déchets*

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

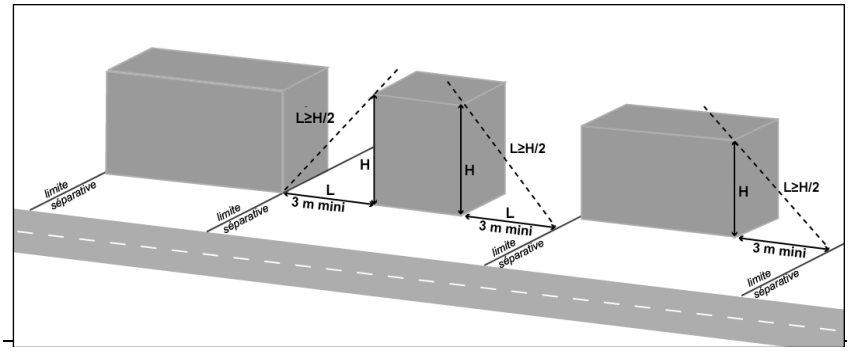
## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### *6.1. Dispositions générales*

- Les façades des constructions doivent être implantées :
  - à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue
  - ou en retrait d'un mètre de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES




- Les constructions doivent être implantées :
  - sur les limites séparatives,
  - ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

### *10.2. En zone UE, à l'exclusion des secteurs indicés H9*

- ***La hauteur maximale absolue*** des constructions ne doit pas excéder 30 mètres
- La hauteur des installations d'éclairage, de transport et de production d'énergie, de stockage et de distribution d'eau n'est pas réglementée.

### *10.3. Dans les secteurs indicés H9*

- ***La hauteur maximale absolue*** des constructions ne doit pas excéder 9 mètres

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### *11.1. Dispositions générales*

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### *11.2. Façades et matériaux*

- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.
- Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### *11.3. Les clôtures*

- La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

### *11.4. Les éléments techniques*

#### *11.4.1. Antennes paraboliques*

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### *11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)*

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

#### *11.4.3. Les éléments de climatiseurs*

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1. Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2. Obligation de planter*

- Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

### *13.3 Eléments de paysage à préserver*

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

# SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

### *14.1. Dispositions générales*

- Non réglementé

# REGLEMENT DE LA ZONE UM

- **La zone UM est spécifique aux tissus urbains de centre-bourg à vocation mixte résidentielle, destinée aux constructions à usage d'habitation, individuelle ou collective, mais aussi aux activités nécessaires pour assurer le dynamisme de ces centres.**

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

***1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UM,***

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions situées en deçà de la marge de recul, portée aux documents graphiques, de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt,
- Les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article UM 2,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UM 2.

***1.2. En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol interdites dans les zones de danger aux abords des canalisations de transport de gaz***

***1.2.1. Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine***

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

***1.2.2. Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine***

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

***2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone UM***

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers
    - ou à des aménagements hydrauliques
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
    - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

***2.2. Sur les zones UM repérées aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme (communes de Châlette-sur-Loing)***

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
    - que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, comporte au moins 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,
    - cette condition ne s'applique pas aux constructions destinées à des publics spécifiques (résidences pour personnes âgées, personnes handicapées, étudiants…)

***2.3. En sus, des dispositions de l'article UM 2.1. dans le périmètre repéré aux documents graphiques au titre des emplacements réservés pour mixité sociales (article L 123-2 b du code de l'urbanisme), (commune de Châlette-sur-Loing), les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes :***

- Tout projet de construction doit comprendre au moins 10 logements locatifs sociaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UM 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

***3.1. Accès***

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

***3.2. Voirie***

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

## ARTICLE UM 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

- En dehors du territoire de Châlette-sur-Loing et de Montargis, l'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter, jusqu'à une occurrence orageuse vicennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, soit aux points de captage des eaux, en tant que de besoin, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.

- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### *4.4. Déchets*

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## ARTICLE UM 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

# ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

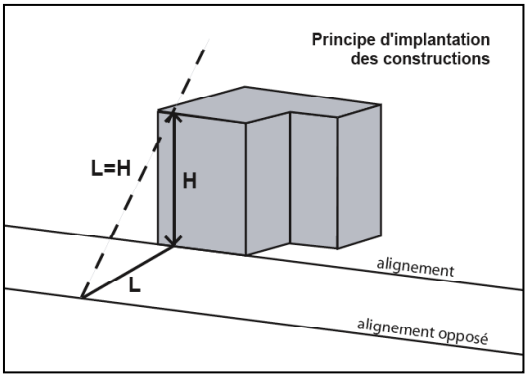
## *6.1. Dispositions générales*

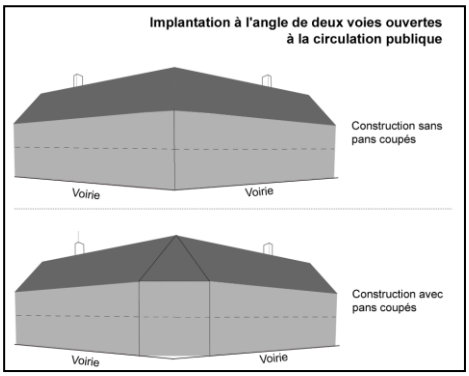
- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

## *6.2. Dans les secteurs indicés A*

### *6.2.1. Dispositions générales*

- Les façades des constructions doivent être implantées, en tout ou partie, à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue,
  - ***Règle de prospect :*** la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ***(L≥H).***



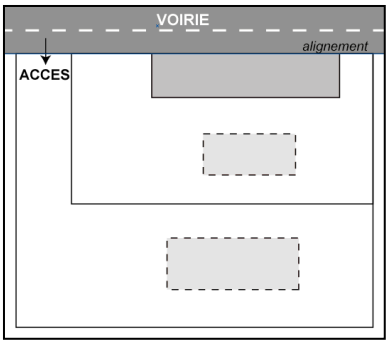

  - lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la règle de prospect est fixée en fonction de la voie la plus large.

### *6.2.2. Dispositions particulières*

- Une implantation en retrait de la construction, dans sa totalité, par rapport aux voies est admise :

  - lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,

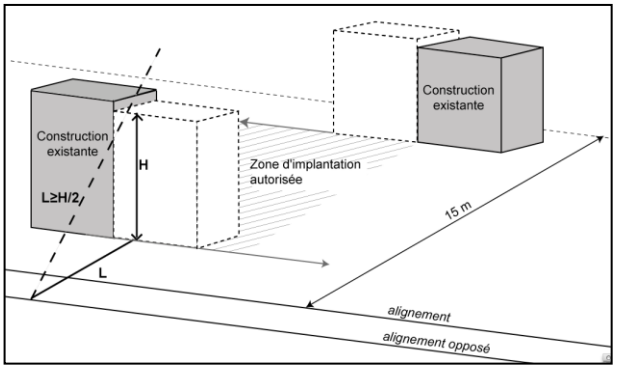
  - ou lorsque, sur le terrain, une construction implantée à l'alignement des voies est déjà édifiée et en bon état ou en cours de réalisation,




  - ou lorsque les deux constructions principales limitrophes sont en bon état et implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.1.1, afin d'harmoniser les implantations avec les constructions limitrophes. En ce cas, les constructions à édifier doivent s'implanter avec un retrait maximum de 15 mètres,

    - et égal ou supérieur à celui de la moins en retrait des constructions limitrophes,

    - et inférieur ou égal à celui de la plus en retrait des constructions limitrophes,

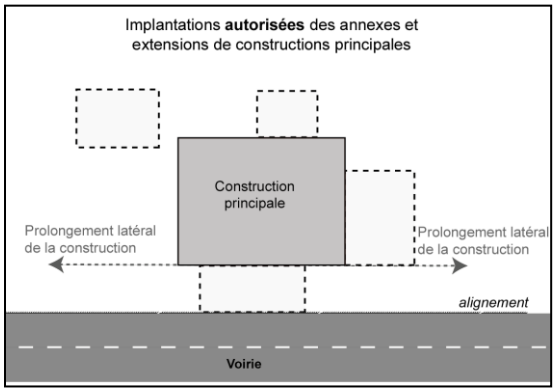


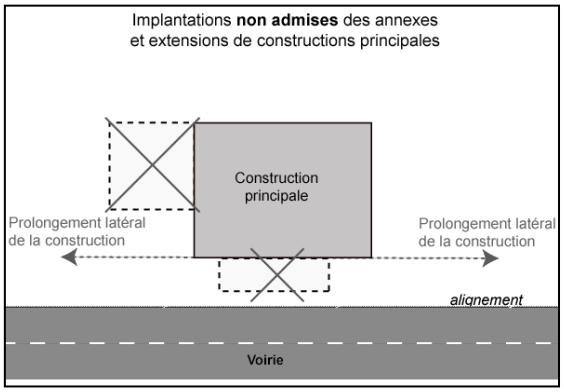

  - ou dans le cas des annexes de moins de 25 m$^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées à l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées :

    - dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante,

      - cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 m$^2$ de SdPC.

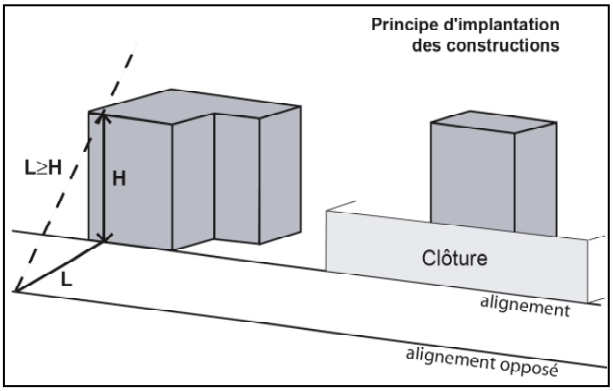
    - ou à l'arrière de la construction existante.





Implantations **non admises** des annexes et extensions de constructions principales
Construction principale
Prolongement latéral de la construction
Prolongement latéral de la construction
alignement
Voirie

### *6.3. Dans les secteurs indicés A1*

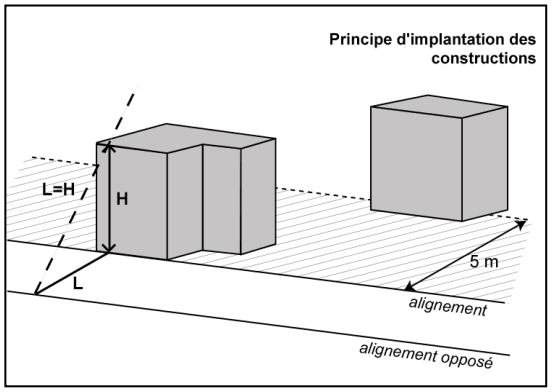
- Les façades des constructions doivent être implantées, en tout ou partie :
  - à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue.
    - ***Règle de prospect :*** la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ***(L≥H)***,
    - lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la règle de prospect est fixée en fonction de la voie la plus large.
  - ou en retrait, à condition qu'il existe ou que le projet compte à l'alignement une clôture pleine et/ou ajourée marquant la séparation de l'espace public et de l'espace privé




### *6.4. Dans les secteurs indicés A2*

#### *6.4.1. Dispositions générales*

- Les façades des constructions doivent être implantées, en tout ou partie :
  - à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue,
  - ou avec retrait de 5 mètres maximum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
  - ***Règle de prospect :***
    - la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ***(L≥H)***,
    - lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la règle de prospect est fixée en fonction de la voie la plus large.

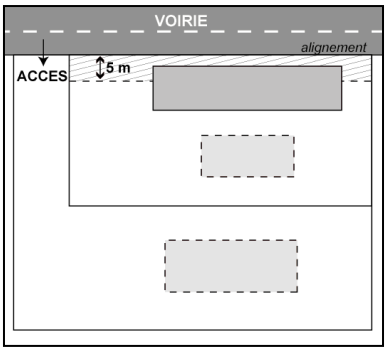


### *6.4.2. Dispositions particulières*

- Une implantation en retrait de plus de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue est admise :

  - lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,

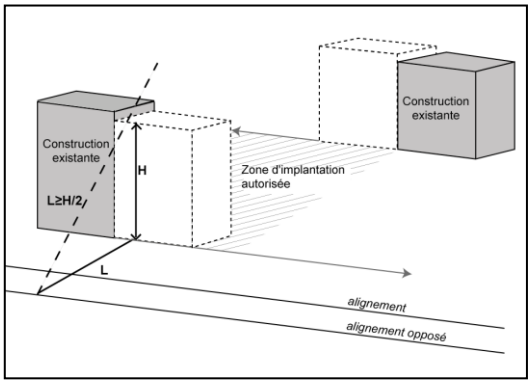
  - ou lorsque, sur le terrain, une construction implantée à l'alignement ou avec un retrait maximum de 5 mètres, est déjà édifiée et en bon état ou en cours de réalisation,




  - ou lorsque les deux constructions limitrophes sont en bon état et implantées non conformément aux règles du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec les constructions limitrophes. En ce cas, la ou les constructions à édifier doivent s'implanter avec un retrait maximum de 15 mètres,

    - et égal ou supérieur à celui de la moins en retrait des constructions limitrophes,

    - et inférieur ou égal à celui de la plus en retrait des constructions limitrophes,

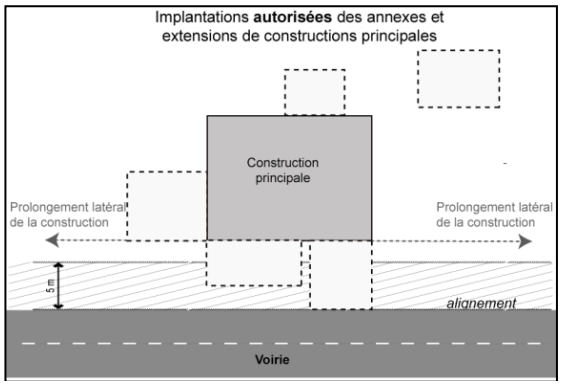


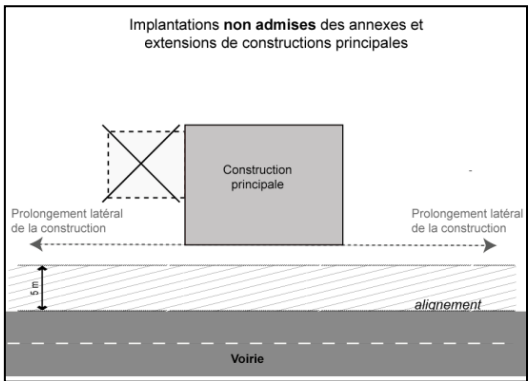

  - ou dans le cas des annexes de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.3.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées :

    - dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante,

      - cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 $m^2$ de SdPC.

    - ou à l'arrière de la construction existante.



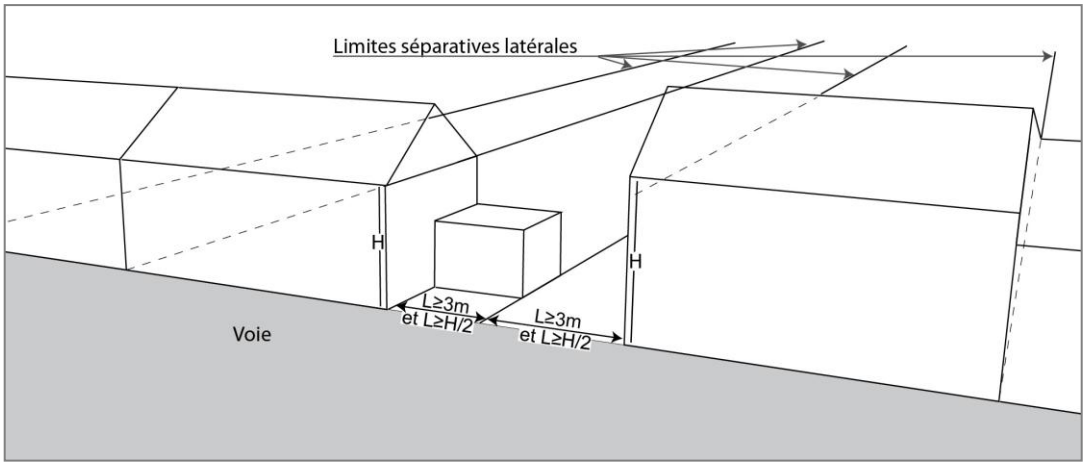



# ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

## *7.1. Dans les secteurs indicés L1*

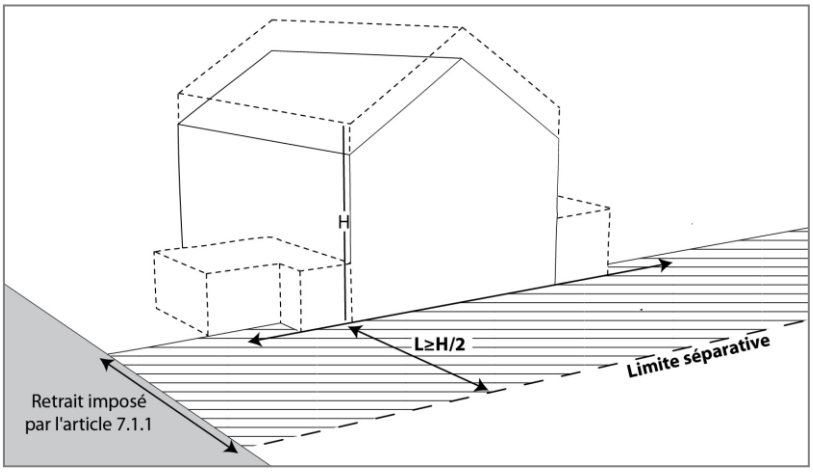
### *7.1.1. Dispositions générales*

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, dans les conditions suivantes :
  - l'implantation d'une façade dans sa totalité est obligatoire sur une des limites séparatives latérales,
  - l'implantation sur la ou les autres limites séparatives, le cas échéant, peut ne concerner qu'une partie de la façade.
- Dès lors qu'une partie de la construction n'est pas édifiée en limite séparative :
  - elle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
  - **Règle de prospect :** la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).




### *7.1.2. Dispositions particulières*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1.1. est admise dans le cas des annexes de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de l'article 7.1.1, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
  - En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, et respecter la condition suivante :
    - la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).
  - Cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 $m^2$ de SdPC.
- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1.1. est admise dans le cas des abris de jardin de moins de 15 $m^2$ d'emprise au sol, à condition qu'ils soient implantés sur les limites séparatives ou avec un retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.



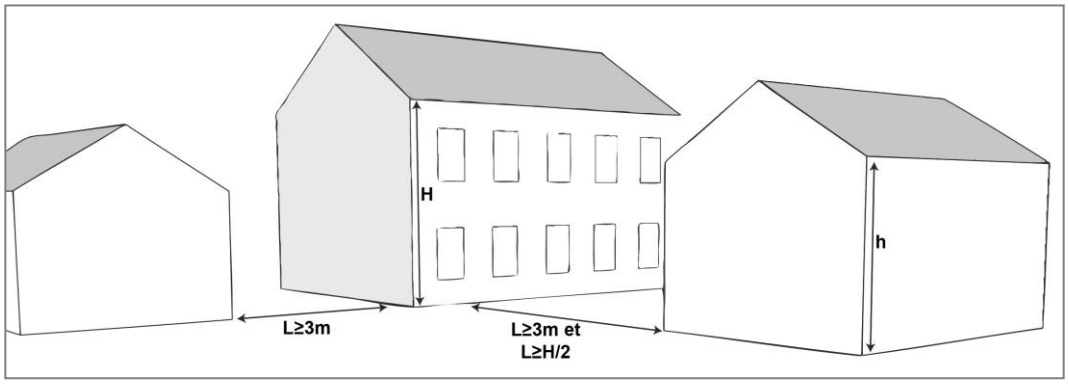

### *7.1.3. Piscines*

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

## ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

***8.1. Dans le cas où la hauteur d'une des constructions implantées sur une même propriété est supérieure à 7 mètres***

- Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.
- ***Règle de prospect :*** La distance séparant les façades de deux bâtiments non contigus dont l'une au moins présente des vues au sens du code civil doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut.




***8.2. Dans le cas où les hauteurs des constructions implantées sur une même propriété sont inférieures à 7 mètres***

- Non réglementé

## ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

### *9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement*

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

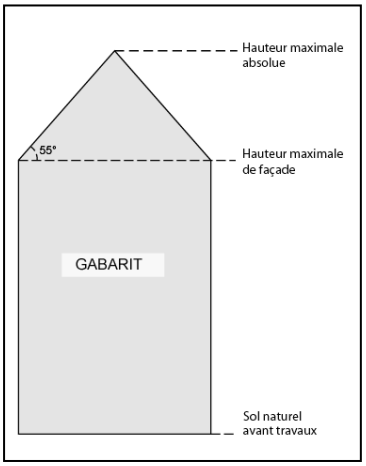
### *9.2. Dispositions générales*

| Secteurs indicés | L'emprise au sol maximale des constructions |
|---|---|
| **sans indice** | Non réglementée |
| **« a »** | 70% de la surface du terrain |
| **« b »** | Constructions à usage de commerce : non réglementée |
| | Autres constructions : 70% de la surface du terrain |
| **« c »** | 60% de la surface du terrain |
| **« d »** | 50% de la surface du terrain |

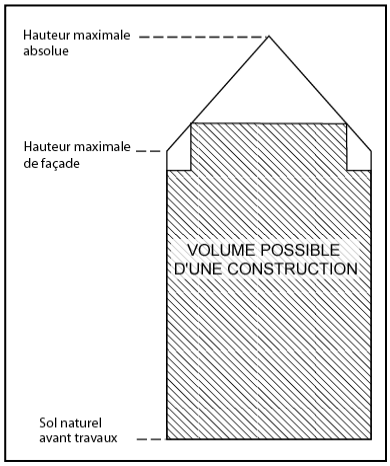
## ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

- La hauteur maximale des constructions :
  - se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - est délimitée par un gabarit, défini par :
    - une *hauteur de façade,* correspondant à la hauteur de la ligne verticale,
    - une *hauteur absolue* maximale, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction,
    - et une *pente de 55°* maximum reliant la hauteur de façade et la hauteur absolue
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'elles s'inscrivent dans le gabarit défini.




*Gabarit*




*Exemples*

### *10.2. Dispositions générales*

- Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini.

| Secteurs indicés | Hauteur de façade | Hauteur absolue |
|---|---|---|
| **H3,50** | 3,50 m | 6 m |
| **H6** | 6 m | 9 m |
| **H7** | 7 m | 11 m |
| **H9** | 9 m | 13 m |
| **H12** | 12 m | 16 m |
| **H14** | Non réglementée | 14 m |

### *10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UM10.2.*

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et d'amélioration (à l'exception des travaux d'extension et de surélévation) des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UM10.2.

## ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### *11.1. Dispositions générales*

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

#### *11.1.1. Façades et matériaux*

- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

- Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits.

    - Toutefois, sont autorisés les abris de jardins en bardage tôle de moins de 10 $m^2$ de SdPC.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

***11.1.2 Les clôtures***

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

***11.1.2.1 Les clôtures de façade sur rue***

- Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :

    - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,

    - soit d'un dispositif ajouré doublé d'une haie,

    - soit d'un mur plein, sauf sur la commune de Châlette-sur-Loing.

- La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder :

    - 3 mètres sur la commune de Montargis, sauf impératifs liés à la sécurité,

    - 1,80 mètres dans les autres cas, sauf impératifs liés à la sécurité.

- Les panneaux ou plaques béton ou assimilés sont interdits en clôture de façade sur rue, sauf pour une seule plaque d'assise, d'une hauteur maximale de 0,20 m.

***11.1.2.2 Les clôtures en limite séparative***

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

    - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,

    - soit d'un dispositif ajouré doublé d'une haie ou accompagné d'un traitement végétal

    - soit d'un mur plein, maçonné ou non.

- La hauteur des clôtures en limite séparative :

    - n'est pas réglementée sur la commune de Montargis,

    - ne doit pas excéder, sauf impératifs liés à la sécurité :

        - 2,00 mètres sur la commune d'Amilly, de Cepoy, de Corquilleroy et de Pannes,

        - 1,80 mètres sur les autres communes.

***11.1.3. Toitures***

- Les toitures terrasses sont autorisées.

- En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

#### *11.1.4. Les éléments techniques*

##### *11.1.4.1. Antennes paraboliques*

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

##### *11.1.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)*

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

##### *11.1.4.3. Les éléments de climatiseurs*

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UM 12 – STATIONNEMENT

### *12.1. Dispositions générales*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de $m^2$ de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
    - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 $m^2$ de SdPC réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 $m^2$ de SdPC, est de une.
  - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 $m^2$ accès compris.
  - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SdPC faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

### *12.2. Normes applicables par type de constructions*

#### *12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

#### *12.2.1.1. Dispositions applicables aux communes d'Amilly et de Montargis pour les constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum un stationnement adapté, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante, aux besoins des constructions et installations.
- Il est recommandé au minimum une place par logement.

#### *12.2.1.2. Dispositions applicables aux autres communes pour les constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum une place par logement.

#### *12.2.1.3. Extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :*

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 $m^2$ de SdPC, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 $m^2$ de SdPC, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

#### *12.2.1.4. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :*

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

### *12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination*

#### *12.2.2.1. Dispositions applicables à la commune de Montargis*

- Il est exigé au minimum un stationnement adapté, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante, aux besoins des constructions et installations.

#### *12.2.2.2. Dispositions applicables aux autres communes*

- Il est exigé au minimum :
  - 3 places de stationnement pour 100 $m^2$ de surface de vente

### *12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone*

#### *12.2.3.1. Dispositions applicables à la commune de Montargis*

- Il est exigé au minimum un stationnement adapté, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante, aux besoins des constructions et installations.

#### *12.2.3.2. Dispositions applicables aux autres communes*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 place de stationnement pour 120 $m^2$ de SdPC.

### *12.2.4. Livraison et visiteurs*

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### *12.2.5. Stationnement des cycles*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 $m^2$ pour 100 $m^2$ de SdPC.

### *12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements*

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1. Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2. Obligation de planter*

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

### *13.3 Eléments de paysage à préserver*

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

# SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

### *14.1. Dispositions générales*

| Secteurs indicés | Le coefficient d'occupation du sol est fixé à : |
|---|---|
| **Sans indice** | Non réglementé |
| **0,7** | Constructions à usage de commerces : non réglementé |
| | Autres constructions : 0,7 |
| **1** | Constructions à usage de commerces : non réglementé |
| | Autres constructions : 1 |

# REGLEMENT DE LA ZONE UMB

- **La zone UMB est une zone à vocation mixte résidentielle, destinée aux constructions à usage d'habitation, individuelle ou collective, mais aussi aux activités nécessaires pour assurer le dynamisme de ces quartiers.**

  **Elle couvre le tissu à vocation principale résidentielle de l'agglomération, à l'exclusion des centres bourgs, classés en zone UM en raison de leurs spécificités, mais également les hameaux les plus importants.**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UMB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### *1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UMB,*

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions situées en deçà de la marge de recul, portée aux documents graphiques, de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt,
- Les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article UMB 2,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UMB 2.

### *1.2. En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol interdites dans les zones de danger aux abords des canalisations de transport de gaz*

#### *1.2.1. Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

#### *1.2.2. Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE UMB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### *2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
    - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
    - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

***2.2. Sur les zones UMB repérées aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme (commune d'Amilly, de Châlette-sur-Loing, de Pannes, de Villemandeur)***

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, comporte au moins 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,
  - cette condition ne s'applique pas aux constructions destinées à des publics spécifiques (résidences pour personnes âgées, personnes handicapées, étudiants…)

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UMB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### *3.1. Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### *3.2. Voirie*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

## ARTICLE UMB 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

- En dehors du territoire de Châlette-sur-Loing et de Montargis, l'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter, jusqu'à une occurrence orageuse vicennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.

- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### *4.4. Déchets*

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## ARTICLE UMB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

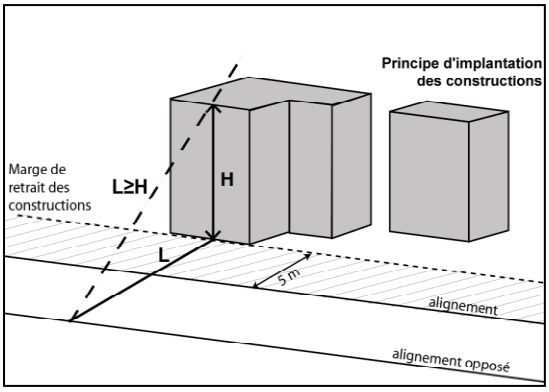
- Non réglementé.

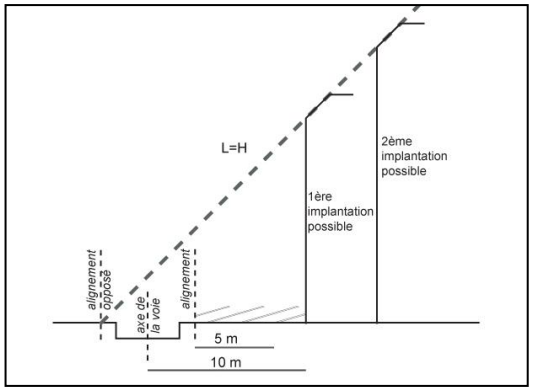
## ARTICLE UMB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### *6.1. Dispositions générales*

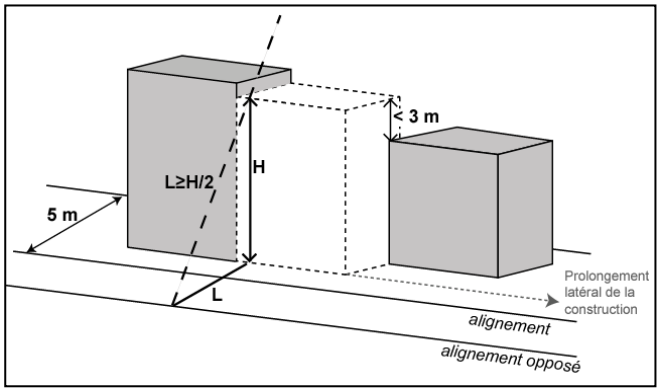
- Les façades des constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue,
  - ***Règle de prospect :*** la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ***(L≥H),***
    - lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, sa hauteur est fixée en fonction de la voie la plus large.




### *6.2. Dispositions particulières*

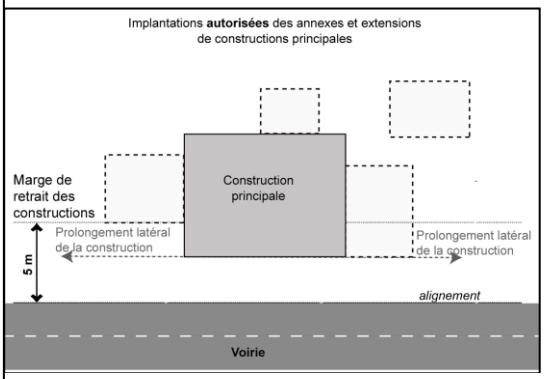
- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.1. est admise :
  - lorsque les deux constructions limitrophes sont en bon état et implantées non conformément aux règles du présent PLU, à condition que :
    - la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,
    - le retrait de la construction soit égal ou supérieur à celui de la construction limitrophe la moins en retrait,
    - et que la hauteur maximale de la construction n'excède pas de plus de 3 mètres celle de la construction principale limitrophe la plus basse.

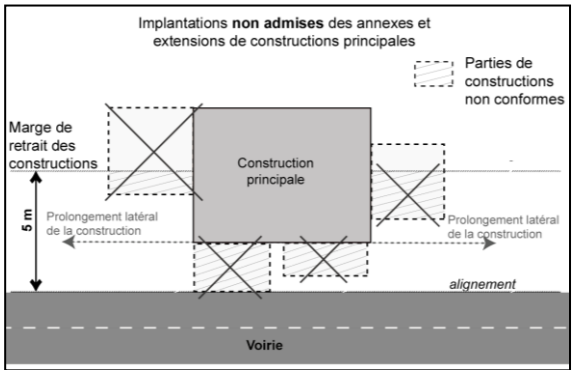



- dans le cas des annexes de moins de 25 m$^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

    - En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante

        - cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 m$^2$ de SdPC.



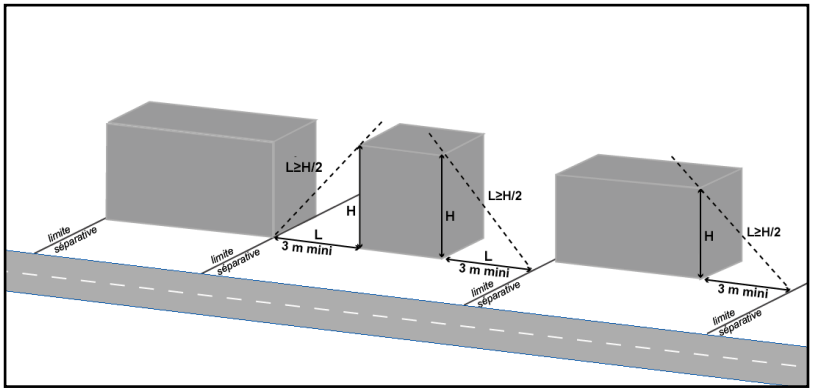


Implantations **non admises** des annexes et extensions de constructions principales
Parties de constructions non conformes
Marge de retrait des constructions
Construction principale
5 m
Prolongement latéral de la construction
Prolongement latéral de la construction
alignement
Voirie

## ARTICLE UMB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### *7.1. Dans les secteurs indicés L*

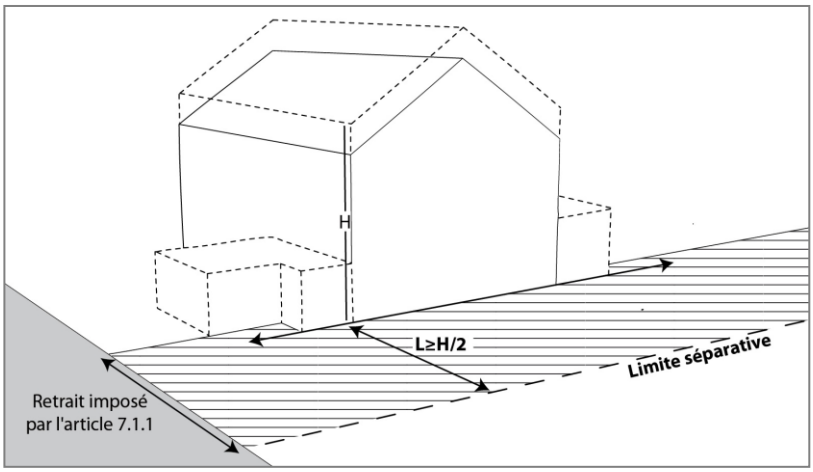
#### *7.1.1 Dispositions générales*

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative :
    - elle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
    - ***Règle de prospect*** : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).




### *7.1.2. Dispositions particulières*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1.1. est admise dans le cas des annexes de moins de 25 m$^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7.1.1 afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
    - En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, et respecter la condition suivante :
        - la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).
    - Cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 m$^2$ de SdPC.




- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1.1. est admise dans le cas des abris de jardin de moins de 15 m$^2$ d'emprise au sol, à condition qu'ils soient implantés sur les limites séparatives ou avec un retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

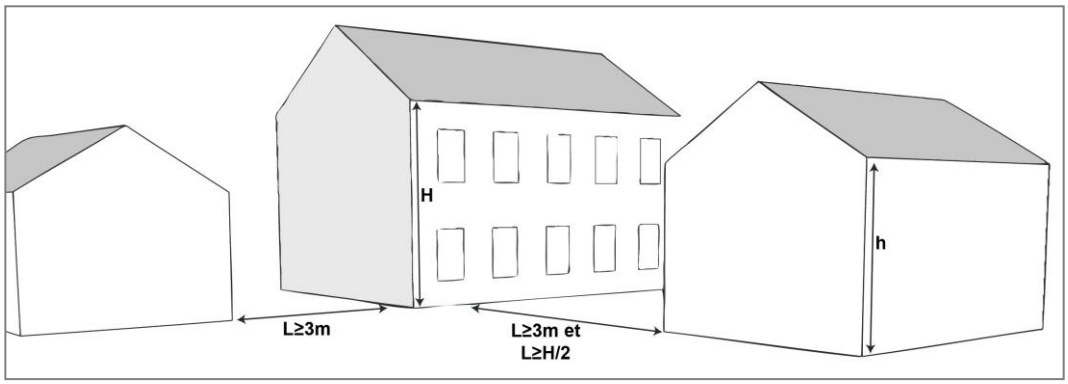
### *7.2. Piscines*

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

## ARTICLE UMB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

- ***Règle de prospect :*** La distance séparant les façades de deux bâtiments non contigus dont l'une au moins présente des vues au sens du code civil doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut.




## ARTICLE UMB 9 - EMPRISE AU SOL

### *9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement*

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

### *9.2. Dispositions générales*

| Secteurs indicés | L'emprise au sol maximum des constructions |
|---|---|
| **« b »** | Constructions à usage de commerce : non réglementée |
| | Autres constructions : 70% de la surface du terrain |
| **« c »** | 60% de la surface du terrain |
| **« d »** | 50% de la surface du terrain |
| **« e »** | 30% de la surface du terrain |
| **« f »** | 20% de la surface du terrain |
| **sans indice** | Non réglementée |

## ARTICLE UMB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

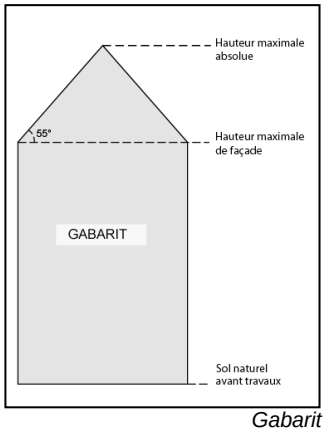
### *10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

- La hauteur maximale des constructions :
  - se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - est délimitée par un gabarit, défini par :
    - une *hauteur de façade,* correspondant à la hauteur de la ligne verticale,
    - une *hauteur absolue* maximale, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction,

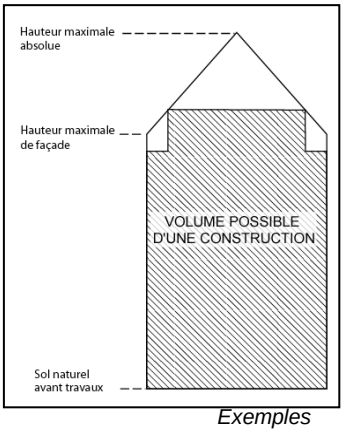
- et une *pente de 55°* maximum reliant la hauteur de façade et la hauteur absolue

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

- Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'elles s'inscrivent dans le gabarit défini.




*Gabarit*




*Exemples*

### *10.2. Dispositions générales*

- Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini.

| Secteurs indicés | Hauteur de façade | Hauteur absolue |
|---|---|---|
| **H3,50** | 3,50 m | 6 m |
| **H6** | 6 m | 9 m |
| **H7** | 7 m | 11 m |
| **H8** | 8 m | 12 m |
| **H9** | 9 m | 13 m |
| **H11** | 11 m | 15 m |
| **H12** | 12 m | 16 m |
| **H16** | 16 m | 20 m |

### *10.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UMB10.2.*

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et d'amélioration (à l'exception des travaux d'extension et de surélévation) des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UMB10.2.

## ARTICLE UMB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### *11.1. Dispositions générales*

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

- En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter le caractère de l'ensemble ou le mettre en valeur.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### *11.2. Façades et matériaux*

- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

- Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits.

    - Toutefois, sont autorisés les abris de jardins en bardage tôle de moins de 10 $m^2$ de SdPC.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### *11.3. Les clôtures*

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

#### *11.3.1 Les clôtures de façade sur rue*

- Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :

    - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1,20 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,

    - soit d'un dispositif ajouré doublé d'une haie,

    - soit d'un mur plein, sauf sur les communes de Châlette-sur-Loing, Villemandeur et Vimory.

- La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder :

    - 1,80 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

- Les panneaux ou plaques béton ou assimilés sont interdits en clôture de façade sur rue, sauf pour une seule plaque d'assise, d'une hauteur maximale de 0,20 m.

#### *11.3.2 Les clôtures en limite séparative*

- Les clôtures en limite séparative, à l'exclusion de celles situées sur la commune de Montargis, doivent être constituées :

    - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1,20 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,

    - soit d'un dispositif ajouré doublé d'une haie ou accompagné d'un traitement végétal,

    - soit d'un mur plein, maçonné ou non.

- La hauteur des clôtures en limite séparative :

    - n'est pas réglementée sur la commune de Montargis,

- ne doit pas excéder, sauf impératifs liés à la sécurité :
  - 2,00 mètres sur la commune d'Amilly, de Cepoy, de Corquilleroy et de Pannes,
  - 1,80 mètres sur les autres communes.

### *11.4. Les toitures*

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

### *11.5. Les éléments techniques*

#### *11.5.1. Antennes paraboliques*

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### *11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)*

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

#### *11.5.3. Les éléments de climatiseurs*

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UMB 12 – STATIONNEMENT

### *12.1. Dispositions générales*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de $m^2$ de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
    - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 $m^2$ de SdPC réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 $m^2$ de SdPC, est de une.
  - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 $m^2$ accès compris.
  - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SdPC faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement

de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

### *12.2. Normes applicables par type de constructions*

#### *12.2.1 Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

##### *12.2.1.1. Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements :
  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC

##### *12.2.1.2. Extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :*

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 $m^2$ de SdPC, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 $m^2$ de SdPC, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

##### *12.2.1.3. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :*

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

#### *12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum :
  - 3 places de stationnement pour 100 $m^2$ de surface de vente

#### *12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 place de stationnement pour 120 $m^2$ de SdPC.

#### *12.2.4. Livraison et visiteurs*

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### *12.2.5. Stationnement des cycles*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 $m^2$ pour 100 $m^2$ de SdPC.

### *12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements*

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires

au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UMB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1 Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2. Obligation de planter*

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.
- A Amilly, les limites séparatives en contact avec les zones agricoles et naturelles doivent être plantées.

### *13.3 Eléments de paysage à préserver*

- Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces agricole et naturels perceptibles depuis les voies.
- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

# SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UMB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

### *14.1. Dispositions générales*

| Secteurs indicés | Coefficient d'occupation du sol |
|---|---|
| **Sans indice** | Non réglementé |
| **0,2** | 0,2 |
| **0,25** | 0,25 |
| **0,3** | 0,3 |
| **0,5** | 0,5 |
| **0,6** | 0,6 |
| **0,6*** | Constructions à usage de commerces :<br>Non réglementé |
| | Autres constructions :<br>0,6 |
| **0,7** | 0,7 |
| **1** | 1 |
| **1,2** | Constructions à usage de commerces :<br>Non réglementé |
| | Autres constructions :<br>1,2 |
| **1,6** | 1,6 |

# REGLEMENT DE LA ZONE UP

**La zone UP est spécifique au projet urbain du Plateau situé sur les communes de Châlette-sur-Loing, Montargis et Villemandeur.**

**Elle comprend un secteur, le secteur UPa, spécifique à l'opération des Rives du Solin à Châlette-sur-Loing.**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### *1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UP*

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article UP 2,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UP 2.

### *1.2. En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol interdites dans les zones de danger aux abords des canalisations de transport de gaz*

#### *1.2.1. Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

#### *1.2.2. Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### *2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone UP*

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
    - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
    - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],
    - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers
    - ou à des aménagements hydrauliques
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
    - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### *3.1. Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### *3.2. Voirie*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

## ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux

avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter, jusqu'à une occurrence orageuse vicennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### *4.4. Déchets*

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.
    - Toutefois, **dans le seul secteur UPa**, cette disposition ne s'applique pas lorsque des espaces mutualisés de stockage de déchets existent ou sont en cours de réalisation.

## ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

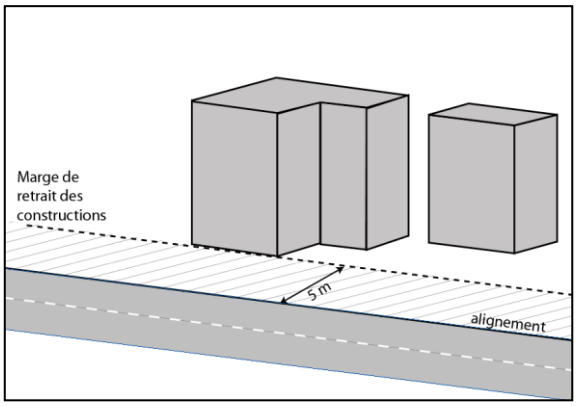
- Non réglementé.

## ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le terme alignement désigne :
    - l'alignement selon les termes réglementaires,
    - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

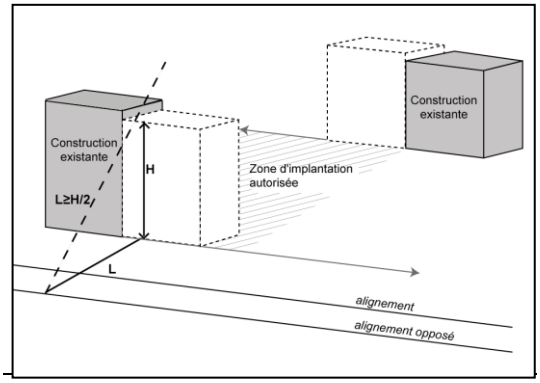
### *6.1. Dans la zone UP, à l'exception du secteur UPa,*

- Les façades des constructions doivent être implantées :
  - à l'alignement de la voie sur laquelle se situe l'accès principal de la construction ou de la limite qui s'y substitue,
  - ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie sur laquelle se situe l'accès principal de la construction ou de la limite qui s'y substitue :




### *6.2. Dans le seul secteur UPa*

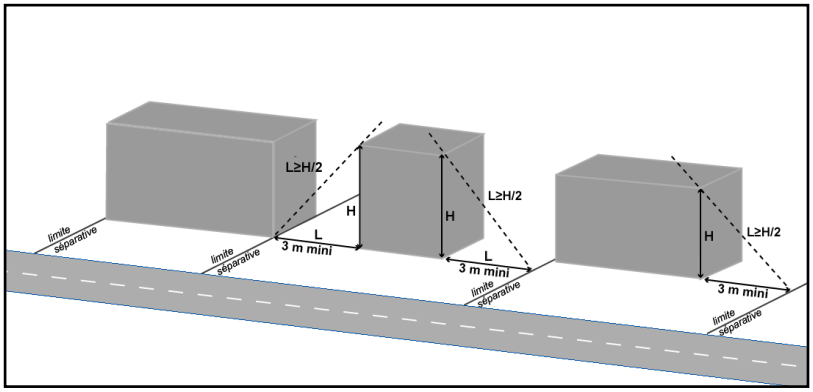
- Les façades des constructions doivent être implantées :
  - à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue
  - ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.




## ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### *7.1. Dispositions générales*

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative :
  - elle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
  - **Règle de prospect :** la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).



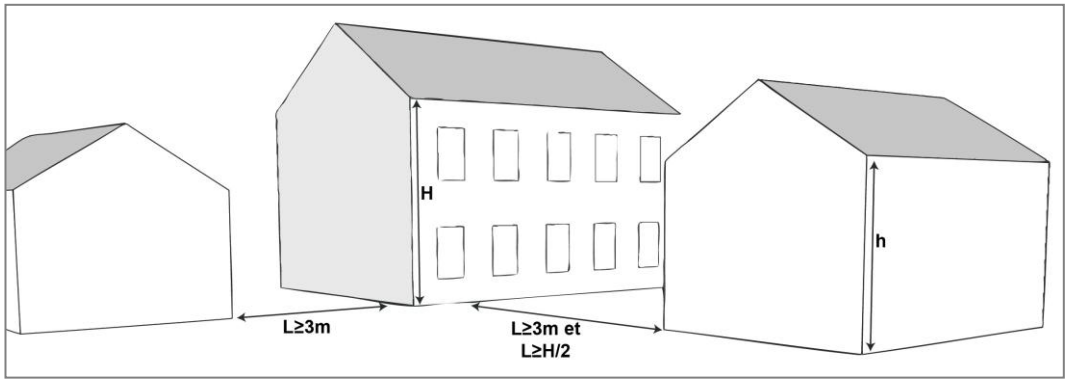

### *7.2. Dispositions particulières*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas des abris de jardin de moins de 15 $m^2$ d'emprise au sol, à condition qu'ils soient implantés sur les limites séparatives ou avec un retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

## ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

### *8.1. Dans la zone UP, à l'exclusion du secteur UPa*

- Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.
- ***Règle de prospect :*** La distance séparant les façades de deux bâtiments non contigus dont l'une au moins présente des vues au sens du code civil doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut.




### *8.2. Dans le seul secteur UPa*

- Non réglementé

## ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

### *9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement*

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

### *9.2. Dans la zone UP, à l'exclusion du secteur UPa*

- L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

### *9.3. Dans le seul secteur UPa*

- L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

## ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

- La hauteur maximale des constructions :
  - se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### *10.2. Dispositions générales*

- La hauteur des constructions ne peut excéder :
  - 12 mètres à l'égout du toit,
  - et 13 mètres à l'acrotère

## ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### *11.1. Dispositions générales*

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

### *11.2. Façades et matériaux*

- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- L'ensemble des façades de la construction doivent présenter une unité d'aspect et être traitées avec le même soin.

- Les façades et pignons visibles depuis les voies ne doivent pas être aveugles.

### *11.3. Toitures*

- Les toitures des annexes, extensions et constructions principales doivent s'harmoniser entre elles.
- Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui le constituent tels que tuyauterie d'évacuation, couvertures… ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les toitures terrasses des constructions principales et des annexes et extensions de plus de 20 $m^2$ d'emprise au sol doivent être végétalisées.

### *11.4. Les clôtures*

#### *11.4.1. Dans la zone UP et le secteur UPa*

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder 1,80 mètre sauf impératifs liés à la sécurité.
- Les panneaux ou plaques béton ou assimilés sont interdits en clôture de façade sur rue, sauf pour une seule plaque d'assise, d'une hauteur maximale de 0,20 m.

#### *11.4.2. Dans la zone UP, à l'exclusion du secteur UPa*

- Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :
  - d'un grillage ajouré doublé de haies
  - ou d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1,20 m
    - le muret peut être surmonté d'un dispositif ajouré
    - ou, pour l'équipement intercommunal, de tout autre matériau en harmonie avec ceux utilisés lors de la construction.
- La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 m.

#### *11.4.3. Dans le seul secteur UPa*

- Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :
  - d'un grillage ajouré doublé de haies
  - ou d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 m
    - le muret peut être surmonté d'un dispositif ajouré
- La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2,00 m.

### *11.5. Les éléments techniques*

#### *11.5.1. Antennes paraboliques*

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### *11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)*

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

#### *11.5.3. Les éléments de climatiseurs*

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT

### *12.1. Dispositions générales*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- L'intégration des stationnements dans la construction (par exemple, en sous-sol) doit être privilégiée.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de $m^2$ de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
    - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 $m^2$ de SdPC réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 $m^2$ de SdPC, est de une.
  - L'aire de stationnement pour un véhicule léger est de 25 $m^2$ accès compris.
  - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SdPC faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

### *12.2. Normes applicables par type de constructions*

#### *12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

##### *12.2.1.1. Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements :
  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC

##### *12.2.1.2. Extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :*

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 $m^2$ de SdPC, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 $m^2$ de SdPC, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

#### *12.2.1.3. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :*

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

### *12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum :
  - 3 places de stationnement pour 100 $m^2$ de surface de vente

### *12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 place de stationnement pour 120 $m^2$ de SdPC.

### *12.2.4. Livraison et visiteurs*

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### *12.2.5. Stationnement des cycles*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 place pour 50 $m^2$ de SdPC.

## *12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements*

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

# ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

## *13.1. Obligation de planter*

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à

limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

- Un arbre ou arbuste doit être planté pour 100 $m^2$ de surface libre de construction.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- La partie de terrain libre située entre la voie publique et la construction doit faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

# SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

### *14.1. Dispositions générales*

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1,0.

# REGLEMENT DE LA ZONE UR

**La zone UR est une zone à vocation mixte résidentielle, destinée aux constructions à usage d'habitation mais aussi aux activités nécessaires pour assurer le dynamisme de la zone. Cette zone est spécifique aux terrains de la commune d'Amilly du quartier des Terres Blanches. Elle est composée de trois secteurs :**

- **le secteur URA concerne les terrains situés autour de la rue du Mail, du boulevard Mendès France et des places des Terres Blanches et de l'Eglise.**
    - **Il comprend un sous-secteur URA1, plus spécifique au secteur situé de part et d'autre du Boulevard Mendès-France (hauteur et densité plus faibles que celles admises dans le reste du secteur).**
- **le secteur URB couvre les terrains situés de part et d'autre de la rue Charlie Chaplin et est délimité au sud par la rue des Terres Blanches et au nord par la rue Lino Ventura.**
- **le secteur URC est spécifique au secteur traversé notamment par les rues Jean Moulin, Pierre Brossolette et Gérard Philippe.**
    - **Il comprend un sous-secteur URC1, dont la réglementation spécifique vise à affirmer l'intersection des rues Gérard Philippe et Lino Ventura.**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article UR 2,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UR 2.

## ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### *2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
    - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
    - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],
    - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers
    - ou à des aménagements hydrauliques

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

# SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UR 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### *3.1. Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### *3.2. Voirie*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

## ARTICLE UR 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter, jusqu'à une occurrence orageuse vicennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront

prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.

- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### *4.4. Déchets*

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## ARTICLE UR 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### *6.1. Dans le seul secteur URA, y compris le sous-secteur URA1,*

- Les façades des constructions doivent être implantées, en tout ou partie, à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue,

### *6.2. Dans le seul secteur URB*

#### *6.2.1. Implantation des constructions par rapport à la rue des Terres Blanches*

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

#### *6.2.2. Implantation des constructions par rapport aux autres voies*

- Les façades des constructions doivent être implantées :

- en tout ou partie à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue,
- ou en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

### *6.3. Dans le seul secteur URC à l'exclusion du sous-secteur URC1*

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Une implantation différente est admise dans le cas des annexes de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément à la disposition précédente afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
  - En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.

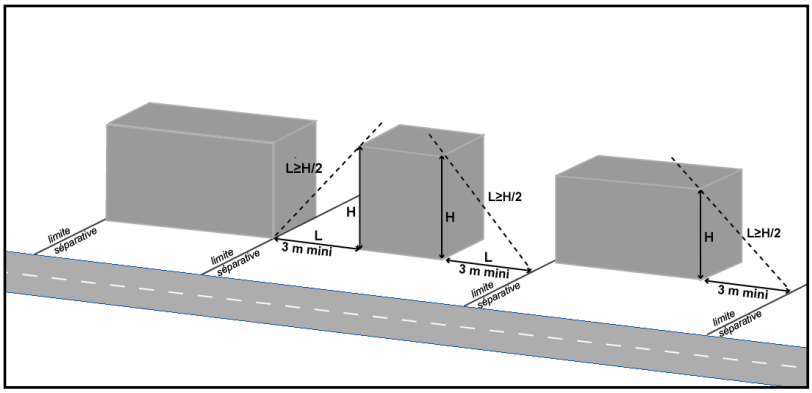
### *6.4. Dans le seul sous-secteur URC1*

- Les façades des constructions doivent être implantées, en tout ou partie :
  - à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue,
  - ou en retrait lorsqu'il existe, ou lorsque le projet compte, à l'alignement, une clôture marquant la séparation de l'espace public et de l'espace privé.

## ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### *7.1. Dispositions générales*

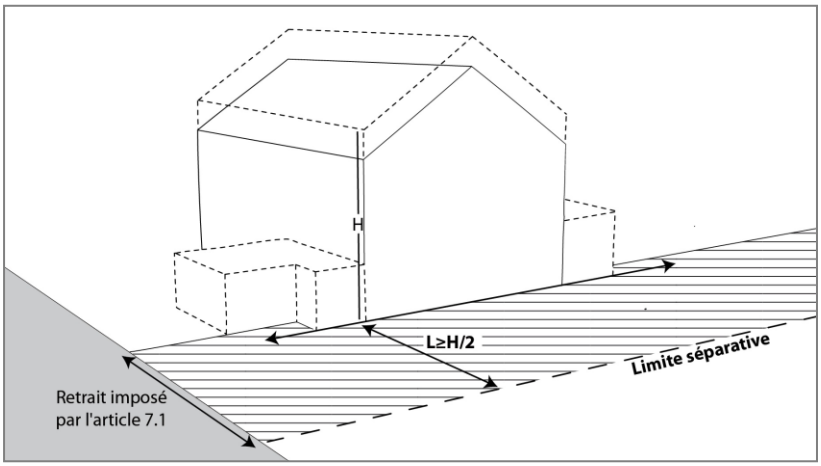
- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative :
  - elle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
  - ***Règle de prospect*** : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).




### *7.2. Dispositions particulières*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas des annexes de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7.1 afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

- En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, et respecter la condition suivante :
  - la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).
- Cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 $m^2$ de SdPC.




- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas des abris de jardin de moins de 15 $m^2$ d'emprise au sol, à condition qu'ils soient implantés sur les limites séparatives ou avec un retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

### *7.3. Piscines*

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

## ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé

## ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

### *9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement*

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

### *9.2. Dans le secteur URA, à l'exclusion du sous-secteur URA1*

- L'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementée.

### *9.3. Dans le seul sous-secteur URA1*

- L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

### *9.4. Dans le secteur URB*

- L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

### *9.5. Dans le secteur URC, y compris le sous-secteur URC1*

- L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

## ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

- La hauteur maximale des constructions :
  - se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### *10.2. Dans le secteur URA, à l'exclusion du sous-secteur URA1*

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

### *10.3. Dans le sous-secteur URA1, les secteurs URB et URC, y compris le sous-secteur URC1*

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

## ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### *11.1. Dispositions générales*

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.
- En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter le caractère de l'ensemble ou le mettre en valeur.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### *11.2. Façades, matériaux et toitures*

- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

- Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits.

    - Toutefois, sont autorisés les abris de jardins en bardage tôle de moins de 10 $m^2$ de SdPC.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

- En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

### *11.3. Les clôtures*

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

#### *11.3.1. Les clôtures de façade sur rue*

##### *11.3.1.1. Dans l'ensemble de la zone UR, à l'exclusion du sous-secteur URC1,*

- Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées soit d'un dispositif ajouré doublé d'une haie ou accompagné d'un traitement végétal.

- La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder 1 mètre, sauf impératifs liés à la sécurité.

##### *11.3.1.2 Dans le seul sous-secteur URC1,*

- La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder 1,80 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

- Les clôtures de façade sur rue, à l'intersection des rues Gérard Philippe et Lino Ventura, telle que représentée aux documents graphiques, doivent être constituées d'un muret de 0,80 mètre minimum.

#### *11.3.2. Les clôtures en limite séparative*

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

    - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1,20 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,

    - soit d'un dispositif ajouré doublé d'une haie ou accompagné d'un traitement végétal,

    - soit d'un mur plein, maçonné ou non.

- La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2,00 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

### *11.4. Les éléments techniques*

#### *11.4.1. Antennes paraboliques*

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### *11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)*

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

#### *11.4.3. Les éléments de climatiseurs*

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UR 12 – STATIONNEMENT

### *12.1. Dispositions générales*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de $m^2$ de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
    - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 $m^2$ de SdPC réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 $m^2$ de SdPC, est de une.
  - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 $m^2$ accès compris.
  - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SdPC faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

### *12.2. Normes applicables par type de constructions*

#### *12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

##### *12.2.1.1. Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements :
  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC

#### *12.2.1.2. Extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :*

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 $m^2$ de SdPC, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 $m^2$ de SdPC, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

#### *12.2.1.3. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :*

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

### *12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum :
  - 3 places de stationnement pour 100 $m^2$ de surface de vente

### *12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 place de stationnement pour 120 $m^2$ de SdPC.

### *12.2.4. Livraison et visiteurs*

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### *12.2.5. Stationnement des cycles*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 $m^2$ pour 100 $m^2$ de SdPC.

## *12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements*

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

***13.1. Obligation de planter :***

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les limites séparatives en contact avec les zones agricoles et naturelles doivent être plantées.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

# SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

***14.1. Dans le secteur URA, à l'exclusion du sous-secteur URA1***

- Non réglementé

***14.2. Dans le seul sous-secteur URA1***

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1

***14.3. Dans le secteur URB***

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60

***14.4. Dans le secteur URC, y compris le sous-secteur URC1***

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50

# REGLEMENT DE LA ZONE US

- **La zone US est une zone à vocation mixte résidentielle, destinée aux constructions à usage d'habitation mais aussi aux activités nécessaires pour assurer le dynamisme de la zone. Cette zone est spécifique au périmètre du quartier de l'Hôpital à Montargis**.

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### *1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone US,*

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article US 2,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en US 2.

## ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### *2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone US*

- Les constructions et installations à usage artisanal, de commerce et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
    - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
    - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],
    - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques,
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE US 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

### *3.1. Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### *3.2. Voirie*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter :
    - un trottoir, d'une largeur minimale de 1,50 mètre

## ARTICLE US 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter, jusqu'à une occurrence orageuse vicennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via

le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### *4.4. Déchets*

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## ARTICLE US 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### *6.1. Dispositions générales*

- Les façades des constructions doivent être implantées, en tout ou partie :
  - à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue,
  - ou en retrait, lorsqu'il existe, ou lorsque le projet compte, à l'alignement une clôture marquant la séparation entre l'espace public et l'espace privé.

## ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

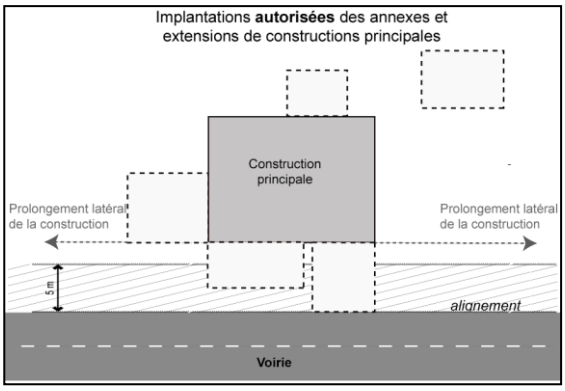
### *7.1. Dispositions générales*

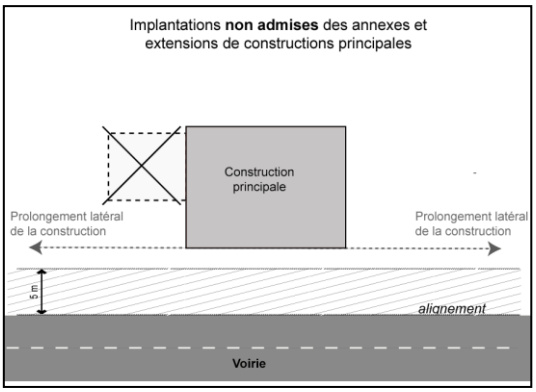
- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que :
  - La hauteur maximale de la construction n'excède pas de plus de 2 mètres la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, le cas échéant.

- Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative :
  - elle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
  - ***Règle de prospect*** : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).

### *7.2. Dispositions particulières*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas des annexes de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
  - En ce cas, les constructions à édifier doivent :
    - être réalisées dans le prolongement latéral de la construction existante, ou à l'arrière de la construction existante,
    - et respecter la condition suivante : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).
  - Cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 $m^2$ de SdPC.




- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas des abris de jardin de moins de 15 $m^2$ d'emprise au sol, à condition qu'ils soient implantés sur les limites séparatives ou avec un retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

## ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

## ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

- La hauteur maximale des constructions :
  - se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### *10.2. Dispositions générales*

- La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, correspondant à une construction d'au maximum rez-de-chaussée + 3 étages + combles habitables.

## ARTICLE US 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### *11.1. Dispositions générales*

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### *11.2. Les toitures*

#### 11.2.1. Dispositions générales

- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 45°.
- Les toitures terrasses sont autorisées, dans la limite de 15% maximum de la superficie de la toiture et à condition de s'intégrer dans un ensemble architectural cohérent.

#### 11.2.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions de l'article 11.2.1. ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *11.3. Les matériaux*

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les enduits de ravalement doivent avoir une teinte claire (le blanc pur et les couleurs vives sont exclus ainsi que les couleurs ne se rapportant pas aux teintes naturelles des matériaux de constructions traditionnelles).

### *11.4. Les clôtures*

- Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :

- soit d'un grillage à maille carrée de teinte verte doublé de haies vives de type local, d'une hauteur maximale d'1,20 mètres. Les poteaux doivent être métalliques.

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Le faîte du mur doit être réalisé avec un couronnement de type brique.

### *11.5. Les éléments techniques*

#### *11.5.1 Antennes paraboliques*

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### *11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)*

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

#### *11.5.3. Les éléments de climatiseurs*

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,

  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE US 12 – STATIONNEMENT

### *12.1. Dispositions générales*

- Il est exigé au minimum un stationnement adapté, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante, aux besoins des constructions et installations.

#### *12.1.1. Stationnement des cycles*

- Il est exigé au minimum :

  - 1 $m^2$ pour 100 $m^2$ de SdPC.

### *12.2. Impossibilité de réaliser les places de stationnement*

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,

  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

  - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1. Obligation de planter*

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 40 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 $m^2$ de surface libre de construction.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 $m^2$ d'espace non construit.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

# SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

# REGLEMENT DE LA ZONE UT

- **La zone UT correspond à la zone d'activités d'Arboria.**
- Le secteur de la zone d'activités d'Arboria fait l'objet d'une orientation d'aménagement au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### *1.1. Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation hormis celles autorisées à l'article UT2,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions et installations à usage de commerces, à l'exception de celles autorisées à l'article UT2,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUT2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UT 2,

## ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions à usage de commerce à condition :
  - qu'elles soient directement liées aux occupations et utilisations du sol à vocation économique autorisées sur la zone
- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone et qu'elles soient intégrées à ces constructions.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UT 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### *3.1. Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent comporter le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules.

### *3.2. Voirie*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- La délimitation des bandes de roulement et des aires de stationnement sera réalisée exclusivement par l'emploi de bordures A2 ou de bordures arasées.
- La collecte des eaux pluviales de voirie, lorsqu'elle nécessitera l'emploi de caniveaux, sera réalisée exclusivement par un caniveau central de type CC1 ou CC2.

## ARTICLE UT 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter, jusqu'à une occurrence orageuse vicennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.

- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements doivent être souterrains.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### *4.4. Déchets*

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## ARTICLE UT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### *6.1. Dispositions générales*

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### *6.2. Dans la zone UT*

- Les constructions doivent être implantées en retrait de :
  - 50 mètres minimum de l'axe de la RD2060 et de l'axe de l'autoroute A77,
  - 32 mètres minimum de l'axe des voies dont l'emprise totale est supérieure à 40 mètres,
  - 20 mètres minimum de l'axe des voies dont l'emprise totale est comprise entre 18 et 40 mètres,
  - 12 mètres minimum de l'axe des voies dont l'emprise totale est inférieure à 18 mètres,
  - 20 mètres minimum des berges du canal d'Orléans.
- Sauf impératifs de sécurité et à l'exception des façades des constructions ayant des façades courbes, les façades des constructions doivent être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant l'unité foncière.

## ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur les limites séparatives,
  - ou en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

## ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 5 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

## ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

### *10.2. Dispositions générales*

- La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.

## ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### *11.1. Dispositions générales*

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Une attention particulière doit être portée à la composition des différents volumes de constructions, au traitement des façades (matériaux, couleurs, rythme des percements) et à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie et non le sol à la construction.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### *11.2. Toitures*

- Une attention particulière doit être portée aux toitures et particulièrement à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture.
- Les toitures doivent être de couleur verte.

### *11.3. Façades et matériaux*

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### *11.4. Clôtures*

- Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de parc de l'opération « Arboria 1 », toutes les clôtures, de quelque nature que ce soient sont déconseillées.

- Les clôtures doivent être constituées d'une maille métallique soudée de couleur verte. L'attache au sol ne peut comporter de mur-bahut ou de fondations. Les supports doivent être métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

### *11.5. Les éléments techniques*

#### *11.5.1. Antennes paraboliques*

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### *11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)*

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

#### *11.5.3. Les éléments de climatiseurs*

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UT 12 – STATIONNEMENT

### *12.1. Dispositions générales*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de $m^2$ de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
    - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 $m^2$ de SdPC réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 $m^2$ de SdPC, est de une.
  - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 $m^2$ accès compris.
  - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SdPC faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

### *12.2. Normes applicables par type de constructions*

#### *12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements :
  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC

#### *12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum :
  - 8 places de stationnement pour 100 $m^2$ de surface de vente

#### *12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC,
  - ou 0,75 place par emploi salarié,
  - la solution la plus favorable aux constructeurs s'applique.

#### *12.2.4. Livraison et visiteurs*

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### *12.2.5. Stationnement des cycles*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 $m^2$ pour 100 $m^2$ de SdPC.

### *12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement*

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1 Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la

création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2. Obligation de planter*

- Tout espace non occupé par des constructions ou des surfaces revêtues doivent être traitées en espaces verts.
- Les talus doivent être intégralement recouverts de végétation dense.
- Les zones de dépôts, de livraisons, de vente en plein air doivent être masquées par des haies arbustives ou des mouvements de sol depuis les voies publiques.
- Les espaces verts doivent représenter au minimum 30% de la superficie de l'unité foncière.
    - Ne sont pas compris dans les espaces verts, l'emprise au sol de la construction, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de l'unité foncière, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel. Sont comprises dans les espaces verts les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables.
- Le traitement et le paysagement des espaces compris entre les constructions et les limites séparatives doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Les végétaux doivent être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.
- Les végétaux doivent avoir, lors de leur plantation, les caractéristiques minimales suivantes :
    - arbres de haute tige : 18/20 cm de diamètre mesuré à 1 m de sol et 2,50 m sous frondaison,
    - arbustes : 40/60 cm de hauteur.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**Les zones AU sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.**

Elles sont regroupées en 2 grandes catégories :

**1) Les zones 1AU**

Elles se décomposent en 4 zones :

- La zone 1AUA à vocation économique
- La zone 1AUC à vocation commerciale
- La zone 1AUE à vocation d'équipements
- La zone 1AUM à vocation mixte résidentielle
- La zone 1AUT à vocation économique, dédiée à l'extension d'Arboria

**Les zones 1AUC, non couverte par une orientation d'aménagement, 1AUA, 1AUM et 1AUT** sont urbanisées :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve, le cas échant, d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone le cas échéant mais aussi de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et sous forme d'opérations d'aménagement et/ou opérations soumises à permis de construire valant division pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones.

**La zone 1AUC, lorsqu'elle est couverte par une orientation d'aménagement, et la zone 1AUE** sont urbanisées :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve, le cas échéant, d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone le cas échéant mais aussi de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et sous forme d'opérations d'aménagement et/ou d'opérations soumises à permis de construire valant division et/ou de constructions soumises à permis de construire pouvant ne concerner qu'une partie du périmètre de la zone.

Neuf sites font l'objet **d'orientations d'aménagement au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme**:

- orientation d'aménagement n°1 : Rue de la Ronce – Communes de Châlette-sur-Loing et Pannes
- orientation d'aménagement n°2 : Secteur Clos Bourbon - Chanteloup – Communes de Châlette-sur-Loing et Pannes
- orientation d'aménagement n°3 : Zone d'activités Arboria – Communes de Pannes et Villemandeur
- orientation d'aménagement n°4 : Zone d'activités Saint Firmin – Commune d'Amilly
- orientation d'aménagement n°5 : Secteur des Hautes Feuilles – Commune d'Amilly
- orientation d'aménagement n°6 : Secteur de Viroy – Commune d'Amilly
- orientation d'aménagement n°7 : Secteur des Petits Louis – Commune d'Amilly
- orientation d'aménagement n°8 : Secteur de la Comtée – Commune de Villemandeur
- orientation d'aménagement n°9 : Secteur de la Charbonnière – Commune de Pannes

**2) Les zones 2AU**

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, elle est classée en zone 2AU.

Les zones 2AU sont destinées à accueillir à moyen et long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune. Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que dans le cadre de procédures de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

# REGLEMENT DE LA ZONE 1AUA

- **La zone 1AUA est une zone destinée à être urbanisée, à vocation spécifique d'activités** économiques, accueil d'activités tertiaires, secondaires ou industrielles.

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1AUA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

***1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUA, à l'exclusion du secteur 1AUAm,***

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions situées en deçà de la marge de recul, portée aux documents graphiques, de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation hormis celles autorisées à l'article 1AUA 2,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 1AUA 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUA 2,

***1.2. Occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur 1AUAm,***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2

***1.3. En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol interdites dans les zones de danger aux abords des canalisations de transport de gaz***

***1.3.1. Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine***

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

***1.3.2. Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine***

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE 1AUA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

***2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières en zone 1AUA***

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

***2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières en zone 1AUA, à l'exclusion du secteur 1AUAm***

- **Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous :**
  - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve, le cas échéant d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
  - et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
  - et sous forme **d'opérations d'aménagement et/ou d'opérations soumises à permis de construire valant division** pouvant ne concerner qu'une partie du périmètre de la zone.
  - Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
    - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],
    - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
  - Les constructions à usage d'habitation à condition :
    - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***2.3. Occupations et utilisations du sol admises dans le secteur 1AUAm,***

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, sont admises :
  - les constructions et installations nécessaires aux activités militaires.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,

***2.4. Occupations et utilisations du sol admises dans le cadre d'un assainissement non collectif,***

- En cas d'assainissement autonome, les constructions doivent être implantées sur des unités foncières dont la surface et les caractéristiques sont adaptées aux filières assainissement autorisées.

# SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1AUA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### *3.1. Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### *3.2. Voirie*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

## ARTICLE 1AUA 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- En dehors du territoire des communes d'Amilly et de Châlette-sur-Loing et en l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

- Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.
- Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### *4.4. Déchets*

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## ARTICLE 1AUA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE 1AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### *6.1. Dispositions générales*

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### *6.2. Dans les secteurs indicés B*

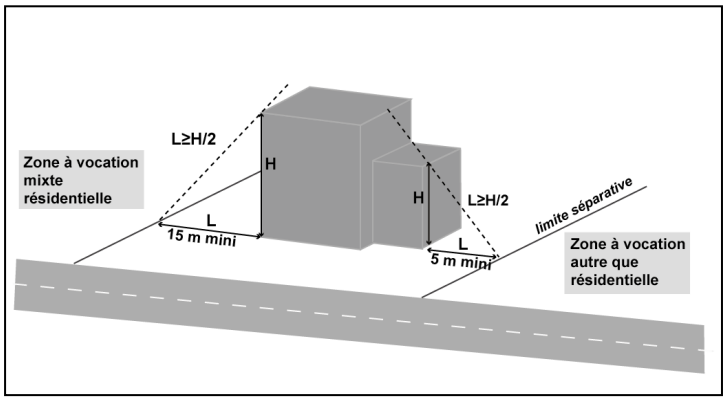
- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les façades des constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue,

## ARTICLE 1AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### *7.1. Dans les secteurs indicés r*

- Les constructions doivent être implantées :
  - en retrait de 15 mètres minimum des limites séparatives jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser à vocation résidentielle,
  - en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives, dans les autres cas.

- ***Règle de prospect :*** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. (L≥H/2).




## ARTICLE 1AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL

### *9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement*

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

### *9.2. Dispositions générales*

| Secteurs indicés | L'emprise au sol maximum des constructions |
|---|---|
| **Sans indice** | Non réglementé |
| **« c »** | 60% de la surface du terrain |

## ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

### *10.2. Dispositions générales*

| Secteurs indicés | Hauteur maximale |
|---|---|
| **Sans indice** | Non réglementée |
| **H6** | 6 m |
| **H9** | 9 m |
| **H15** | 15 m |

## ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### *11.1. Dispositions générales*

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### *11.2. Façades et matériaux*

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Pour les bâtiments d'activité, les bardages couleurs ou bardages bois permettent une meilleure intégration au paysage et doivent être privilégiés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### *11.3. Clôtures*

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

### *11.4. Les éléments techniques*

#### 11.4.1.Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### 11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

#### 11.4.3. Les éléments de climatiseurs

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE 1AUA 12 – STATIONNEMENT

### *12.1. Dispositions générales*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de $m^2$ de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
    - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 $m^2$ de SdPC réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 $m^2$ de SdPC, est de une.
  - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 $m^2$ accès compris.
  - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SdPC faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

### *12.2. Normes applicables par type de constructions*

#### *12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

##### *12.2.1.1. Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements :
  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC

##### *12.2.1.2. Extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :*

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 $m^2$ de SdPC, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 $m^2$ de SdPC, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

#### *12.2.1.3. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :*

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

### *12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum :
  - 8 places de stationnement pour 100 $m^2$ de surface de vente

### *12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC,
  - ou 0,75 place par emploi salarié,
  - la solution la plus favorable aux constructeurs s'applique.

### *12.2.4. Livraison et visiteurs*

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### *12.2.5. Stationnement des cycles*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 $m^2$ pour 100 $m^2$ de SdPC.

## *12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements*

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

# ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

## *13.1. Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de

l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2. Obligation de planter*

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être aménagées et végétalisées.
- Il est exigé un arbre pour 100m$^2$ pour :
  - l'espace compris entre la voie de desserte et les constructions,
  - les aires de stationnement à l'air libre.
- Les limites avec les zones non spécifiquement dédiées à l'activité économique (UA, UC, 1AUA, 1AUC) doivent être paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.
- Les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysagé.
- Les aires de dépôts et de stockage à l'air libre et les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.
- À Amilly, les limites séparatives en contact avec les zones agricoles et naturelles doivent être plantées.

### *13.3. Eléments de paysage à préserver*

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

# SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 1AUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

### *14.1. Dispositions générales*

- Non réglementé

# REGLEMENT DE LA ZONE 1AUC

- **La zone 1AUC est une zone destinée à être urbanisée, spécifiquement dédiée aux constructions et installations commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergement hôtelier.**
- Le secteur de la zone d'activités de Saint Firmin à Amilly fait l'objet d'une orientation d'aménagement au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### *1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUC*

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions situées en deçà de la marge de recul, portée aux documents graphiques, de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation hormis celles autorisées à l'article 1AUC 2,
- Les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 1AUC 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUC 2,

### *1.2. En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol interdites dans les zones de danger aux abords des canalisations de transport de gaz*

#### *1.2.1. Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

#### *1.2.2. Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE 1AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### *2.1. Dispositions générales en zone 1AUC*

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public

- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- **Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous :**

  - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme,

  - et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,

  - et sous forme :
    - **d'opérations d'aménagement et/ou d'opérations soumises à permis de construire valant division,** pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones**,** pour les zones 1AUC non couvertes par une orientation d'aménagement,
    - **d'opérations d'aménagement et/ou d'opérations soumises à permis de construire valant division et/ou de constructions,** pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones**,** pour les zones 1AUC couvertes par une orientation d'aménagement,

  - Les constructions et installations à usage de commerce, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

    - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],

    - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

  - Les constructions à usage d'habitation à condition :

    - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone.

  - Les constructions à vocation d'entrepôts à condition :

    - qu'elles ne constituent pas la destination principale du terrain.

  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *2.2. Occupations et utilisations du sol admises dans le cadre d'un assainissement non collectif :*

- En cas d'assainissement autonome, les constructions doivent être implantées sur des unités foncières dont la surface et les caractéristiques sont adaptées aux filières assainissement autorisées.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1AUC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### *3.1 Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### *3.2 Voirie*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

## ARTICLE 1AUC 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1 Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- En dehors du territoire des communes d'Amilly et de Châlette-sur-Loing et en l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### *4.2.2 Eaux pluviales*

- Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.
- Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### *4.4. Déchets*

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## ARTICLE 1AUC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE 1AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### *6.1. Dispositions générales*

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### *6.2. Dans les secteurs indicés B*

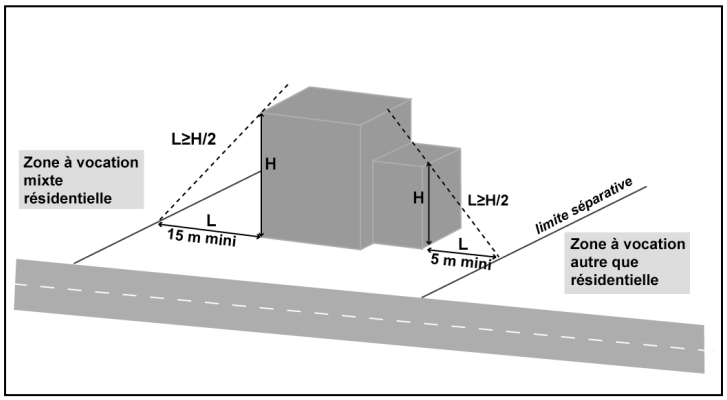
- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les façades des constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue,

## ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### *7.1. Dans les secteurs indicés r*

- Les constructions doivent être implantées :
  - en retrait de 15 mètres minimum des limites séparatives jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser à vocation résidentielle,
  - en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives, dans les autres cas.

- ***Règle de prospect :*** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. (L≥H/2).




## ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL

### *9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement*

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

### *9.2. Dans la zone 1AUC,*

| Secteurs indicés | L'emprise au sol maximum des constructions |
|---|---|
| **Sans indice** | Non réglementée |
| **« d »** | 50% de la surface du terrain |

## ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

### *10.2. Dispositions générales*

| Secteurs indicés | Hauteur maximale |
|---|---|
| **Sans indice** | Non réglementée |
| **H8** | 8 m |
| **H9** | 9 m |
| **H12** | 12 m |
| **H15** | 15 m |

## ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### *11.1. Dispositions générales*

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### *11.2. Façades et matériaux*

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale.

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Pour les bâtiments d'activité, les bardages couleurs ou bardages bois permettent une meilleure intégration au paysage et doivent être privilégiés.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### *11.3. Clôtures*

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

- La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

### *11.4. Les éléments techniques*

#### *11.4.1. Antennes paraboliques*

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### *11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)*

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

#### *11.4.3. Les éléments de climatiseurs*

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE 1AUC 12 – STATIONNEMENT

### *12.1. Dispositions générales*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de $m^2$ de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
    - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 $m^2$ de SdPC réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 $m^2$ de SdPC, est de une.
  - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 $m^2$ accès compris.
  - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SdPC faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

### *12.2. Normes applicables par type de constructions*

#### *12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

##### *12.2.1.1. Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements :
  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC

##### *12.2.1.2. Extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :*

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 $m^2$ de SdPC, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 $m^2$ de SdPC, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

#### *12.2.1.3. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :*

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

#### *12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination*

- Il est exigé :
  - 8 places de stationnement pour 100 $m^2$ de surface de vente

#### *12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC.

#### *12.2.4. Livraison et visiteurs*

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### *12.2.5. Stationnement des cycles*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 $m^2$ pour 100 $m^2$ de SdPC.

### *12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements*

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1AUC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1. Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la

création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2. Obligation de planter*

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être aménagées et végétalisées.
- Il est exigé un arbre pour 100m$^2$ pour :
  - l'espace compris entre la voie de desserte et les constructions,
  - les aires de stationnement à l'air libre
- Les limites avec les zones non spécifiquement dédiées à l'activité économique (UA, UC, 1AUA, 1AUC) doivent être paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.
- Les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysagé.
- Les aires de dépôts et de stockage à l'air libre et les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.
- A Amilly, les limites séparatives en contact avec les zones agricoles et naturelles doivent être plantées.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 1AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

### *14.1. Dispositions générales*

- Non réglementé

# REGLEMENT DE LA ZONE 1AUE

- **La zone 1AUE est une zone destinée à accueillir des équipements publics ou privés d'intérêt collectif ou de service public, et à certaines constructions qui leur sont liées (habitation, commerce, bureau…).**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### *1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUE*

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions situées en deçà de la marge de recul, portée aux documents graphiques, de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt,
- Les constructions et installations à usage agricole, industriel, et artisanal, d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage de commerces et de bureaux, à l'exception de celles autorisés en 1AUE2.,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées en 1AUE2.,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AUE 2.

### *1.2. En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol interdites dans les zones de danger aux abords des canalisations de transport de gaz*

#### *1.2.1. Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

#### *1.2.2. Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine*

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### *2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- **Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUE1 et celles listées ci-dessous :**
  - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme,
  - et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
  - et sous forme **d'opérations d'aménagement et/ou d'opérations soumises à permis de construire valant division foncière et/ou de constructions,** pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones**.**
  - Les constructions à usage d'habitation à condition :
    - et qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
    - ou qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.
  - Les constructions à usage de commerces et de bureaux à condition :
    - qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

### *3.1. Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### *3.2. Voirie*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

## ARTICLE 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

- En dehors du territoire des communes d'Amilly et de Châlette-sur-Loing et en l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

- Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

- Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### *4.4. Déchets*

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### *6.1. Dispositions générales*

- Les façades des constructions doivent être implantées :
  - à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue
  - ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

## ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur les limites séparatives,
  - ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

## ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé

## ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

## ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

### *10.2. Dispositions générales*

- ***La hauteur maximale absolue*** des constructions ne doit pas excéder 30 mètres.
- La hauteur des installations d'éclairage, de transport et de production d'énergie, de stockage et de distribution d'eau n'est pas réglementée.

## ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### *11.1. Dispositions générales*

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### *11.2. Façades et matériaux*

- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.
- Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### *11.3. Clôtures*

- La hauteur des clôtures de façade sur rue et les clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

### *11.4. Les éléments techniques*

#### *11.4.1. Antennes paraboliques*

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### *11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)*

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

#### *11.4.3. Les éléments de climatiseurs*

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

## ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1. Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2. Obligation de planter*

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

# SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

### *14.1. Dispositions générales*

- Non réglementé

# REGLEMENT DE LA ZONE 1AUM

- **La zone 1AUM est destinée à accueillir le développement résidentiel de l'agglomération, mais aussi les activités (commerces, bureaux…) compatibles avec la vocation habitat.**
- Les secteurs suivants font l'objet d'orientations d'aménagement au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme :
    - Secteur Rue de la Ronce – Commune de Châlette-sur-Loing et Pannes
    - Secteur Clos Bourbon - Chantaloup – Commune de Châlette-sur-Loing et Pannes
    - Secteur des Hautes Feuilles – Commune d'Amilly
    - Secteur de Viroy – Commune d'Amilly
    - Secteur des Petits Louis – Commune d'Amilly
    - Secteur de la Comtée – Commune de Villemandeur
    - Secteur de la Charbonnière – Commune de Pannes

  Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*

- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1AUM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

***1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUM,***

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions situées en deçà de la marge de recul, portée aux documents graphiques, de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt,
- Les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article 1AUM 2,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AUM 2.

***1.2. En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol interdites dans les zones de danger aux abords des canalisations de transport de gaz***

***1.2.1. Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine***

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

***1.2.2. Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine***

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE 1AUM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

***2.1. Occupations et utilisations du sol destinées à l'habitation admises sous conditions***

***2.1.1. Dispositions générales***

- **Sont admises sous conditions particulières les constructions à usage d'habitation :**

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve, le cas échéant, d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et sous forme **d'opérations d'aménagement et/ou d'opérations soumises à permis de construire valant division,** pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones**.**

#### *2.1.2. En sus des dispositions de l'article 2.1.1, sur toutes les communes, à l'exception de Montargis sont admises sous conditions particulières, au titre de l'article L.123-1-5 16 du code de l'urbanisme*

- Les constructions à usage d'habitation,
  - que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, comporte au moins 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,
  - cette condition ne s'applique pas aux constructions destinées à des publics spécifiques (résidences pour personnes âgées, personnes handicapées, étudiants…)

### *2.2. Autres occupations et utilisations admises en zone 1AUM :*

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- **Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous :**
  - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve, le cas échéant, d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
  - et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager le cas échéant, et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
  - et sous forme **d'opérations d'aménagement et/ou d'opérations soumises à permis de construire valant division,** pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones**.**
  - Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, d'hébergement hôtelier et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
    - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
    - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les constructions et les extensions à vocation d'entrepôts à condition :
  - qu'elles ne constituent pas la destination principale du terrain,
  - et que leur superficie n'excède pas 30% de la SdPC réalisée sur le terrain.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1AUM 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

### *3.1. Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### *3.2. Voirie*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter :
  - un trottoir minimum, d'une largeur minimale de 1,50 mètre
- Les voiries nouvelles en impasse sont admises à condition :
  - d'être dotées d'un dispositif de retournement
  - et qu'une possibilité de connexion ou de prolongement ultérieur de la voirie soit ménagée, sauf impossibilité technique.

## ARTICLE 1AUM 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

- En dehors du territoire des communes d'Amilly et de Châlette-sur-Loing et en l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

- Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

- Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### *4.4. Déchets*

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## ARTICLE 1AUM 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

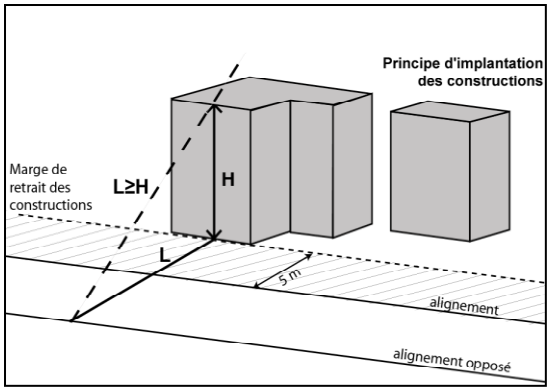
# ARTICLE 1AUM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

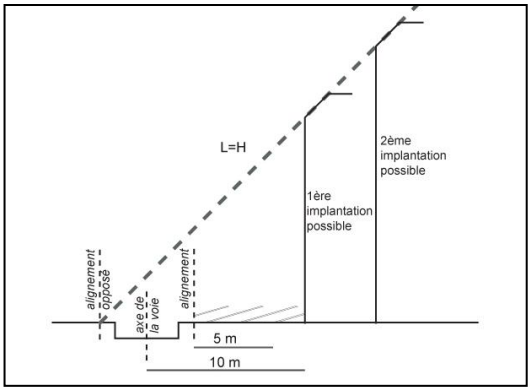
### *6.1. Dispositions générales*

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### *6.2. Dans les secteurs indicés B*

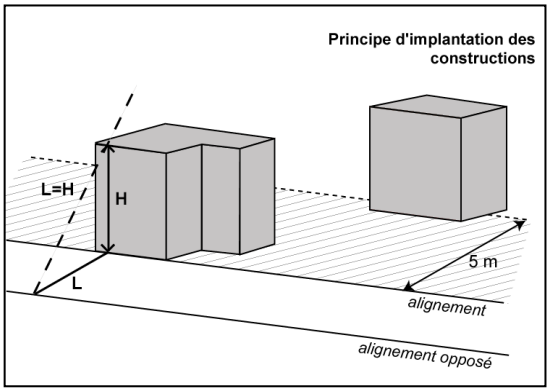
- Les façades des constructions doivent être implantées :
  - selon les prescriptions intégrées aux orientations d'aménagement, le cas échéant,
  - ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue,
    - ***Règle de prospect :*** la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ***(L≥H),***
    - lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, sa hauteur est fixée en fonction de la voie la plus large.




### *6.3. Dans les secteurs indicés A2*

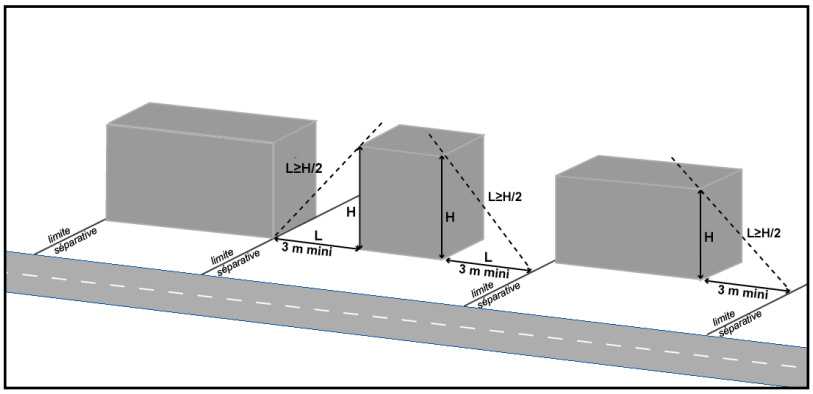
- Les façades des constructions doivent être implantées, en tout ou partie :
  - à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue,
  - ou avec retrait de 5 mètres maximum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
    - ***Règle de prospect :*** la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ***(L≥H),***
    - lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la règle de prospect est fixée en fonction de la voie la plus large.




## ARTICLE 1AUM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### *7.1. Dans les secteurs indicés L*

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative :
  - elle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
  - ***Règle de prospect*** : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2).




### *7.3. Piscines*

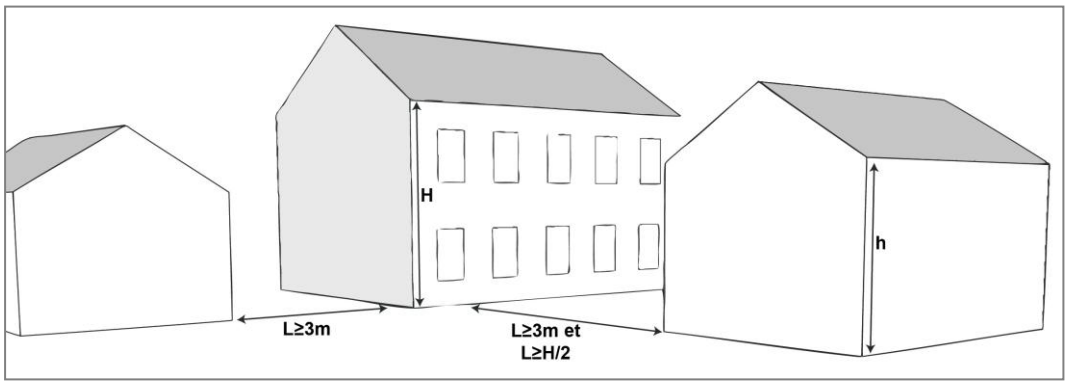
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

### *7.4. Dispositions particulières*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas des abris de jardin de moins de 15 $m^2$ d'emprise au sol, à condition qu'ils soient implantés sur les limites séparatives ou avec un retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

## ARTICLE 1AUM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.
- ***Règle de prospect :*** La distance séparant les façades de deux bâtiments non contigus dont l'une au moins présente des vues au sens du code civil doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut.




## ARTICLE 1AUM 9 - EMPRISE AU SOL

### *9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement*

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

### *9.2. Dispositions générales*

| Secteurs indicés | L'emprise au sol maximum des constructions |
|---|---|
| **sans indice** | Non réglementée |
| **« c »** | 60% de la surface du terrain |
| **« d »** | 50% de la surface du terrain |
| **« e »** | 30% de la surface du terrain |
| **« f »** | 20% de la surface du terrain |

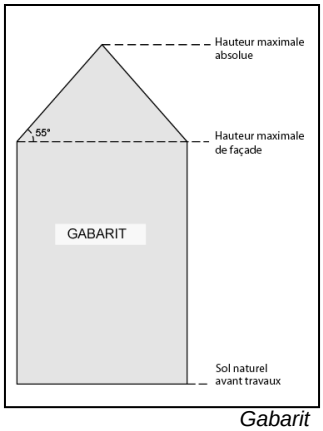
## ARTICLE 1AUM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

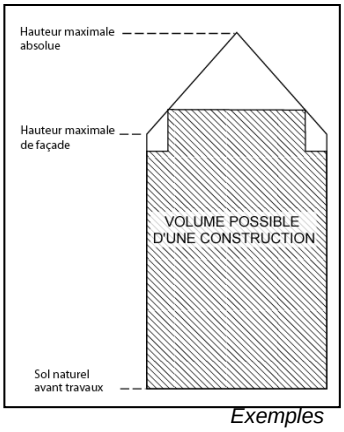
- La hauteur maximale des constructions :
  - se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - est délimitée par un gabarit, défini par :

- une *hauteur de façade,* correspondant à la hauteur de la ligne verticale,
- une *hauteur absolue* maximale, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction,
- et une *pente de 55°* maximum reliant la hauteur de façade et la hauteur absolue

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'ils s'inscrivent dans le gabarit défini.




*Gabarit*




*Exemples*

### *10.2. Dispositions générales*

- Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini.

| Secteurs indicés | Hauteur de façade | Hauteur absolue |
|---|---|---|
| **H6** | 6 m | 9 m |
| **H9** | 9 m | 13 m |
| **H12** | 12 m | 16 m |

## ARTICLE 1AUM 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### *11.1. Dispositions générales*

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### *11.2. Façades et matériaux*

- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

- Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits.

    - Toutefois, sont autorisés les abris de jardins en bardage tôle de moins de 10 $m^2$ de SdPC.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### *11.1. Les clôtures*

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

#### *11.3.1 Les clôtures de façade sur rue*

##### *11.1.1.1. Sur la commune d'Amilly,*

- *Cas des voies dont l'emprise totale est inférieure ou égale à 8,50 mètres :*

    - Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées d'un dispositif ajouré doublé d'une haie ou accompagné d'un traitement végétal.

    - La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder 1 mètre, sauf impératifs liés à la sécurité.

- *Cas des voies dont l'emprise totale est supérieure à 8,50 mètres :*

    - Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :

        - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,

        - soit d'un dispositif ajouré doublé d'une haie ou accompagné d'un traitement végétal,

        - soit d'un mur plein.

    - La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder :

        - 1,80 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

- Les panneaux ou plaques béton ou assimilés sont interdits en clôture de façade sur rue, sauf pour une seule plaque d'assise, d'une hauteur maximale de 0,20 m.

##### *11.1.1.2. Sur les autres communes*

- Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :

    - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1,20 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,

    - soit d'un dispositif ajouré doublé d'une haie ou accompagné d'un traitement végétal,

    - soit d'un mur plein, sauf sur les communes de Châlette-sur-Loing, Villemandeur et Vimory.

- La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder :

    - 1,80 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

- Les panneaux ou plaques béton ou assimilés sont interdits en clôture de façade sur rue, sauf pour une seule plaque d'assise, d'une hauteur maximale de 0,20 m.

#### *11.3.2 Les clôtures en limite séparative*

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :
  - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1,20 m, éventuellement surmonté d'un dispositif plein ou ajouré,
  - soit d'un dispositif ajouré doublé d'une haie ou accompagné d'un traitement végétal
  - soit d'un mur plein, maçonné ou non.
- La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder, sauf impératifs liés à la sécurité :
  - 2,00 mètres sur la commune d'Amilly, de Cepoy, de Corquilleroy et de Pannes
  - 1,80 mètres sur les autres communes.

### *11.2. Les toitures*

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Sur toutes les communes, à l'exclusion d'Amilly, les toitures terrasses des constructions principales et des annexes et extensions de plus de 20 $m^2$ d'emprise au sol doivent être végétalisées.
- En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

### *11.3. Les éléments techniques*

#### *11.3.1. Antennes paraboliques*

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### *11.3.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)*

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

#### *11.3.3. Les éléments de climatiseurs*

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE 1AUM 12 – STATIONNEMENT

### *12.1. Dispositions générales*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Modalités de calcul des places de stationnement :

  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de $m^2$ de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.

    - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 $m^2$ de SdPC réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 $m^2$ de SdPC, est de une.

  - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 $m^2$ accès compris.

  - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SdPC faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

### *12.2. Normes applicables par type de constructions*

#### *12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

##### *12.2.1.1. Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements :

  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC

##### *12.2.1.2. Extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :*

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 $m^2$ de SdPC, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 $m^2$ de SdPC, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

##### *12.2.1.3. Travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :*

- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

#### *12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum :

  - 3 places de stationnement pour 100 $m^2$ de surface de vente

#### *12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone*

- Il est exigé au minimum :
    - 1 place de stationnement pour 120 $m^2$ de SdPC.

#### *12.2.4. Livraison et visiteurs*

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### *12.2.5. Stationnement des cycles*

- Il est exigé au minimum :
    - 1 $m^2$ pour 100 $m^2$ de SdPC.

### *12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement*

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
    - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
    - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
    - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1AUM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1. Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2. Obligation de planter*

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.

- A Amilly, les limites séparatives en contact avec les zones agricoles et naturelles doivent être plantées.

- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

### *13.3. Eléments de paysage à préserver*

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

# SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 1AUM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

### *14.1. Dispositions générales*

| Secteurs indicés | Le coefficient d'occupation du sol est fixé à : |
|---|---|
| **Sans indice** | Non réglementé |
| **0,20** | 0,2 |
| **0,25** | 0,25 |
| **0,3** | 0,3 |
| **0,5** | 0,5 |
| **0,6** | 0,6 |

# REGLEMENT DE LA ZONE 1AUT

- **La zone 1AUT correspond aux terrains de l'extension de la zone d'activités d'Arboria, elle est destinée à accueillir des activités économiques** : tertiaires, secondaires ou industrielles.
    - **Elle comprend un secteur 1AUTa destiné à l'implantation d'unités de production, à dominante industrielle**
- Le secteur de la zone d'activités d'Arboria fait l'objet d'une orientation d'aménagement au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### *1.1. Occupations et utilisations du sol interdites*

#### *1.1.1. Dans la zone 1AUT, à l'exclusion du secteur 1AUTa,*

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation hormis celles autorisées à l'article 1AUT2,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions et installations à usage de commerces, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUT2,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUT2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUT 2,

#### *1.1.2. Dans le seul secteur 1AUTa,*

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUT 2.

## ARTICLE 1AUT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### *2.1. Dispositions générales*

#### *2.1.1. Dans la zone 1AUT et le secteur 1AUTa*

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,

- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

***2.1.2. En sus des dispositions de l'article 2.1.1., dans le seul secteur 1AUTa***

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - à la gestion des nuisances (bruit…)

***2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1., sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous aux articles 2.2.1. et 2.2.2. :***

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve, le cas échéant d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, le cas échéant,
- et sous forme **d'opérations d'aménagement et/ou d'opérations soumises à permis de construire valant division et/ou de constructions.**

***2.2.1. Dans la zone 1AUT, à l'exclusion du seul secteur 1AUTa,***

- Les constructions à usage de commerce à condition :
  - qu'elles soient directement liées aux occupations et utilisations du sol à vocation économique autorisées sur la zone,
- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone et qu'elles soient intégrées à ces constructions.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***2.2.2. Dans le seul secteur 1AUTa,***

- Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, artisanal, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'assurer la sécurité du site et de son environnement immédiat.

- Les constructions à usage de commerce à condition :
  - qu'elles soient directement liées aux occupations et utilisations du sol à vocation économique autorisées sur la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'assurer la sécurité du site et de son environnement immédiat.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone et qu'elles soient intégrées à ces constructions.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1AUT 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### *3.1. Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent comporter le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules.

### *3.2. Voirie*

#### *3.2.1. Dans la zone 1AUT et le secteur 1AUTa*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

#### *3.2.2. Dans la zone 1AUT, à l'exclusion du secteur 1AUTa,*

- La délimitation des bandes de roulement et des aires de stationnement sera réalisée exclusivement par l'emploi de bordures A2 ou de bordures arasées.
- La collecte des eaux pluviales de voirie, lorsqu'elle nécessitera l 'emploi de caniveaux, sera réalisée exclusivement par un caniveau central de type CC1 ou CC2.

# ARTICLE 1AUT 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable et eaux de process*

#### *4.1.1 Dans la zone 1AUT, à l'exclusion du secteur 1AUTa,*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### *4.1.2 Dans le seul secteur 1AUTa,*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- Toutefois, en cas de besoins liés au fonctionnement d'une activité, l'alimentation par puits et forage est admise, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

##### *4.2.1.1. Dans la zone 1AUT, à l'exclusion du secteur 1AUTa,*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

##### *4.2.1.2. Dans le seul secteur 1AUTa,*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques au réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.
- Le rejet dans le milieu naturel des eaux usées non domestiques est autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, que les eaux rejetées aient fait l'objet d'un traitement préalable et de l'obtention de l'autorisation de l'autorité compétente.

### *4.3. Eaux pluviales*

#### *4.3.1. Dispositions générales dans la zone 1AUT et le secteur 1AUTa*

- Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.
- Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.

#### *4.3.2. En sus des dispositions de l'article 4.1.2.1, dans le seul secteur 1AUTa,*

- Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, doivent respecter les normes en vigueur et à défaut ne pas excéder 5 litres/sec./hectare. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau collecteur d'eaux pluviales.

### *4.4. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements doivent être souterrains.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### *4.5. Déchets*

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

## ARTICLE 1AUT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE 1AUT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### *6.1. Dispositions générales*

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### *6.2. Dans la zone 1AUT, à l'exclusion du secteur 1AUTa,*

- Les façades des constructions doivent être implantées en retrait de :
  - 50 mètres minimum de l'axe de la RD2060,
  - et 75 mètres minimum de l'axe de l'autoroute A77,
  - et de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies ou de la limite qui s'y substitue.

### *6.3. Dans le seul secteur 1AUTa,*

#### *6.3.1. Implantation des constructions par rapport à l'axe de l'A77,*

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 25 mètres minimum de l'alignement de l'autoroute A77, ou de la limite qui s'y substitue.

#### *6.3.2. Implantation des constructions par rapport à la bretelle d'accès à l'A77,*

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum de l'alignement de la bretelle d'accès à l'autoroute A77 ou de la limite qui s'y substitue.

#### *6.3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres voies,*

- Les façades des constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des autres voies ou de la limite qui s'y substitue,
- ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement des autres voies ou de la limite qui s'y substitue.

## ARTICLE 1AUT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

***7.1. Dans la zone 1AUT, à l'exclusion du secteur 1AUTa,***

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur les limites séparatives,
  - ou en retrait de 15 mètres minimum des limites séparatives jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser à vocation résidentielle,
  - ou en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives, dans les autres cas.

***7.2. Dans le seul secteur 1AUTa,***

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur les limites séparatives,
  - ou en retrait de 15 mètres minimum des limites séparatives jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser à vocation résidentielle,
  - ou en retrait d'1 mètre minimum des limites séparatives, dans les autres cas.

## ARTICLE 1AUT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

***8.1. Dans la zone 1AUT, à l'exclusion du secteur 1AUTa,***

- Une distance d'au moins 5 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

***8.2. Dans le seul secteur 1AUTa,***

- Non réglementé

## ARTICLE 1AUT 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

## ARTICLE 1AUT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

***10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur***

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.
- Les ouvrages techniques, cheminées et les superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

***10.2. Dans la zone 1AUT, à l'exclusion du secteur 1AUTa,***

- La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.

***10.3. Dans le seul secteur 1AUTa,***

***10.3.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la route du Pont de Feuillet,***

- La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.

***10.3.2. Dans le secteur 1AUTa, à l'exclusion de la bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la route du Pont de Feuillet,***

- La hauteur des constructions ne peut excéder 40 mètres.

## ARTICLE 1AUT 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

***11.1. Dispositions générales***

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Une attention particulière doit être portée à la composition des différents volumes de constructions, au traitement des façades (matériaux, couleurs, rythme des percements) et à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie et non le sol à la construction.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

***11.2. Toitures***

- Une attention particulière doit être portée aux toitures et particulièrement à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture.
- Les toitures doivent être de couleur verte.

***11.3. Façades et matériaux***

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

***11.4. Clôtures***

***11.4.1. Dispositions générales dans la zone 1AUT, et le secteur 1AUTa***

- Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de parc de l'opération « Arboria 1 », toutes les clôtures, de quelque nature que ce soit sont déconseillées.

- Les clôtures doivent être constituées d'une maille métallique soudée de couleur verte. L'attache au sol ne peut comporter de mur-bahut ou de fondations. Les supports doivent être métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

***11.4.2. En sus des dispositions de l'article 11.4.1., dans la zone 1AUT, à l'exclusion du secteur 1AUTa,***

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

***11.4.3. En sus des dispositions de l'article 11.4.1., dans le seul secteur 1AUTa,***

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

### *11.5. Les éléments techniques*

#### *11.5.1. Antennes paraboliques*

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### *11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)*

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

#### *11.5.3. Les éléments de climatiseurs*

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE 1AUT 12 – STATIONNEMENT

### *12.1. Dispositions générales*

#### *12.1.1. Dans la zone 1AUT, et le secteur 1AUTa*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de $m^2$ de Surface de Plancher de la Construction réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
    - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 $m^2$ de SdPC réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 $m^2$ de SdPC, est de une.
  - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m² accès compris.

- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SdPC faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

#### *12.1.2. En sus des dispositions de l'article 12.1.1, dans le seul secteur 1AUTa,*

- Modalités de calcul des places de stationnement :
  - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par rapport au nombre d'emploi salarié, le calcul se fait non pas par rapport au nombre d'emploi sur le site, mais par référence au nombre de salariés présents concomitamment sur le site :
    - Par exemple, pour une entreprise employant 100 salariés, fonctionnant par rotation d'équipes de 20 salariés, le nombre de places exigées correspond au nombre maximum de salariés présents sur le site au même moment, soit deux équipes représentant 40 personnes (au moment du changement d'équipe) : 0,75 x 40 = 30 places de stationnement.

### *12.2. Normes applicables par type de constructions*

#### *12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements :
  - 1 place de stationnement pour 40 m² de SdPC

#### *12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination*

- Il est exigé au minimum :
  - 8 places de stationnement pour 100 $m^2$ de surface de vente

#### *12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 place de stationnement pour 40 $m^2$ de SdPC,
  - ou 0,75 place par emploi salarié,
  - la solution la plus favorable aux constructeurs s'applique.

#### *12.2.4. Livraison et visiteurs*

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### *12.2.5. Stationnement des cycles, dans la zone 1AUT, à l'exclusion du seul secteur 1AUTa*

- Il est exigé au minimum :
  - 1 $m^2$ pour 100 $m^2$ de SdPC.

### *12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement*

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1AUT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1 Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2. Obligation de planter*

#### *13.2.1. Dispositions générales dans la zone 1AUT et le secteur 1AUTa*

- Tout espace non occupé par des constructions ou des surfaces revêtues doivent être traitées en espaces verts.
- Les talus doivent être intégralement recouverts de végétation dense.
- Les zones de dépôts, de livraisons, de vente en plein air doivent être masquées par des haies arbustives ou des mouvements de sol depuis les voies publiques.
- Le traitement et le paysagement des espaces compris entre les constructions et les limites séparatives doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Les végétaux doivent être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

#### *13.2.2. En sus des dispositions de l'article 13.2.1., dans la zone 1AUT, à l'exclusion du seul secteur 1AUTa,*

- Les espaces verts doivent représenter au minimum 30% de la superficie de l'unité foncière.
  - Ne sont pas compris dans les espaces verts, l'emprise au sol de la construction, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de l'unité foncière, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel. Sont comprises dans les espaces verts les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables.
- Les végétaux doivent avoir, lors de leur plantation, les caractéristiques minimales suivantes :
  - arbres de haute tige : 18/20 cm de diamètre mesuré à 1 m de sol et 2,50 m sous frondaison,
  - arbustes : 40/60 cm de hauteur.

#### *13.2.3. En sus des dispositions de l'article 13.2.1., dans le seul secteur 1AUTa,*

- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 30% de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à

limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 1AUT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

# REGLEMENT DE LA ZONE 2AUE

- **La zone 2AUE correspond aux réserves d'urbanisation future, peu équipées, peu ou pas construites, de surfaces généralement importantes et sur lesquelles sont prévues à moyen ou long terme les développements de l'agglomération en matière d'équipements publics ou d'intérêt collectif.**

**L'urbanisation de la zone 2AUE est subordonnée à une modification ou une révision du P.LU.**

---

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

---

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

---

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 2AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article 2AUE 2

## ARTICLE 2AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### *2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

# SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 2AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

- Non réglementé

## ARTICLE 2AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Non réglementé

## ARTICLE 2AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE 2AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

***6.1. Dispositions générales***

- Le terme *alignement* désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

***6.2. Dans la zone 2AUE,***

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, ou en retrait

## ARTICLE 2AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

## ARTICLE 2AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé

## ARTICLE 2AUE 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

## ARTICLE 2AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

## ARTICLE 2AUE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Non réglementé

## ARTICLE 2AUE 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques

## ARTICLE 2AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1 Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2. Eléments de paysage à préserver*

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 2AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

# REGLEMENT DE LA ZONE 2AUM

- **La zone 2AUM correspond aux réserves d'urbanisation future, peu équipées, peu ou pas construites, de surfaces généralement importantes et sur lesquelles sont prévues à moyen ou long terme les développements urbains à vocation résidentielle mixte de l'agglomération.**

**L'urbanisation de la zone 2AUM est subordonnée à une modification ou une révision du P.LU.**

---

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

---

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

---

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 2AUM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article 2AUM 2.

## ARTICLE 2AUM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### *2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

# SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 2AUM 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

- Non réglementé

## ARTICLE 2AUM 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Non réglementé

## ARTICLE 2AUM 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE 2AUM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

***6.1. Dispositions générales***

- Le terme *alignement* désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

***6.2. Dans la zone 2AUM,***

- Les constructions doivent être édifiées :
  - à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, des voies ouvertes à la circulation publique,
  - ou en retrait.

## ARTICLE 2 AUM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

## ARTICLE 2AUM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé

## ARTICLE 2AUM 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

## ARTICLE 2AUM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

## ARTICLE 2AUM 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Non réglementé

## ARTICLE 2AUM 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques

## ARTICLE 2AUM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1 Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2 Eléments de paysage à préserver*

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

# SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 2AUM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# REGLEMENT DE LA ZONE A

- **La zone A correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, elle peut comprendre également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

***1.1. Dispositions générales : les occupations et utilisations du sol interdites :***

- A l'exception de ceux mentionnés à l'article A 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, notamment :
    - Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
    - Les constructions situées en deçà de la marge de recul, portée aux documents graphiques, de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt,
    - Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception des constructions et installations autorisées en A 2.
    - Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
    - Les constructions et installations à usage, commercial, artisanal, industriel et de bureau, non directement liées à une exploitation agricole, à l'exception des constructions et installations autorisées en A 2.,
    - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
    - Les changements de destination des constructions et installations existantes en constructions et installations non agricoles,

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

***2.1. Occupations et utilisations du sol admises conditions en zone A, si elles respectent les conditions ci-après :***

- Les constructions, installations, aménagements et extensions à usage agricole, horticole, à condition :
    - qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage artisanal, de commerces ou de bureaux à condition :
    - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et horticole,
    - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
    - et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des constructions à usage agricole existantes ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, à condition,
    - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,

- et qu'elles soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou horticole.

- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, à condition :
  - qu'elles soient implantées sur un terrain sur lequel existe une construction à usage d'habitation,

- Les constructions à usage d'hébergement de loisirs (de type gîtes ruraux,..) à condition :
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
  - et qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à des aménagements liés à l'activité agricole.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

### *3.1. Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### *3.2. Voirie*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

## ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- En dehors du territoire de Châlette-sur-Loing, l'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou prises en charge par des dispositifs ou exutoires alternatifs.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements sont souterrains.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le terme *alignement* désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### *6.1. Dispositions générales*

- Les façades des constructions doivent être implantées :
  - en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

- La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

### *6.2. Dispositions particulières*

- Une implantation à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres de l'alignement est admise dans le cas des de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
    - En ce cas, les façades des constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral et vertical de la construction existante.

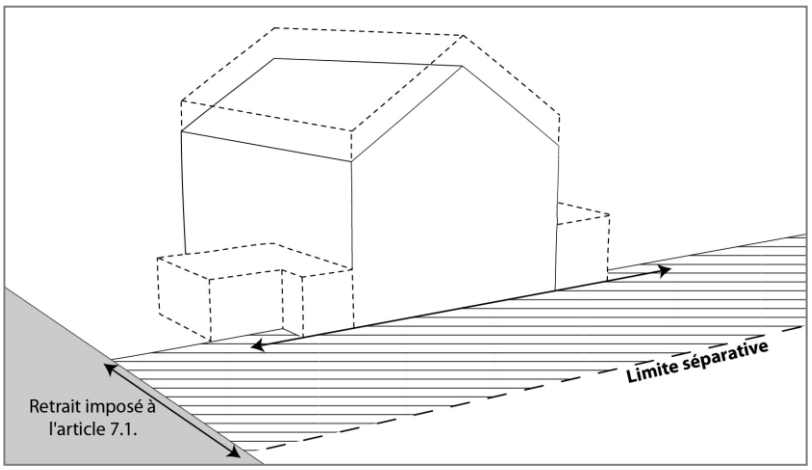
## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### *7.1. Dispositions générales*

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

### *7.2. Dispositions particulières*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1 est admise dans le cas des de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7.1, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
    - En ce cas, les façades des constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante,
        - cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (auvent, marquise...) dans la limite de 8$m^2$ de SdPC.




## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

### *10.2. Dispositions générales*

- La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 14 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres

### *10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article A 10.2*

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article A 10.2.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.
- En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter le caractère de l'ensemble ou le mettre en valeur.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

## ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1 Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2 Eléments de paysage à préserver*

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

# SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

# REGLEMENT DE LA ZONE N

- **La zone N correspond aux zones naturelles non équipées qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.**
- La zone N est composée de **différents secteurs :**
    - **Secteur Na,** destiné aux activités implantées en zone naturelle,
    - **Secteur Nh,** correspondant aux habitations isolées dans les espaces naturels et agricoles et écarts bâtis,
    - **Secteur Nj,** correspondant aux jardins familiaux et vergers enchâssés dans le tissu urbain,
    - **Secteur NL,** correspondant aux équipements et constructions à vocation touristique ou de loisirs,
    - **Secteur Nv** dédié aux aires d'accueil des gens du voyage,
- **Un secteur indicé « c »** est spécifique aux carrières.

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.*

***D'une part,***

*Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :*

- **La *" limite de la zone inondable maximale",* portée sur les plans de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.**
- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI est annexé au présent PLU.*

***D'autre part,***

*Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :*

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.*

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### *1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone N*

- A l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2, tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2, et en particulier :
    - Les aménagements et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
    - Les constructions situées en deçà de la marge de recul, portée aux documents graphiques, de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt,
    - Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception des constructions et installations autorisées en article N 2.,
    - Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, à l'exception des constructions et installations autorisées en article N 2.,
    - Les constructions et installations à usage de bureaux, à l'exception des constructions et installations autorisées en article N 2.,
    - Les constructions et installations à usage d'artisanat, à l'exception des constructions et installations autorisées en article N 2.,
    - Les constructions et installations à usage de commerces, à l'exception des constructions et installations autorisées en article N 2.,
    - Les constructions et installations à usage industriel,
    - Les constructions et installations à usage agricole,
    - Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures, à l'exception des dispositions de l'article N 2.,
    - L'ouverture et l'exploitation de carrières, à l'exception des dispositions de l'article N 2.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### *2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone N si elles respectent les conditions ci-après :*

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les abris légers pour animaux à condition :
    - que leur emprise n'excède pas 20 $m^2$ par terrain,
    - qu'ils soient en structure bois.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers
    - ou à des aménagements hydrauliques

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à des aménagements liés à l'activité agricole

***2.2. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur Na, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :***

- Les extensions des constructions à usage de commerce ou d'artisanat ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m$^2$ de SdPC, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m$^2$ d'emprise au sol.

***2.3. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur Nh, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :***

- Les extensions des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m$^2$ de SdPC, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m$^2$ d'emprise au sol.
- Les annexes non accolées d'une superficie maximale de 40m$^2$ d'emprise au sol,
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de S.H.O.B.
- Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation :
  - d'hébergement touristique
  - et/ou de bureau
  - et/ou d'artisanat
  - et/ou d'habitat
- Les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles, à condition :
  - qu'elles soient implantées sur un terrain sur lequel existe une construction à usage d'habitation.
- Les abris de jardins à condition :
  - que ce soit des constructions légères
  - et dans la limite de 10 m$^2$ de SdPC par parcelles cultivées ou par terrain

***2.4. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur Nj, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :***

- Les abris de jardins à condition :
  - que ce soit des constructions légères
  - et dans la limite de 10 m$^2$ de SdPC par parcelles cultivées ou par terrain.

***2.5. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur NL, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :***

- Sont autorisés, s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement :
  - Les constructions, installations et aménagements à usage d'activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs,
  - Les campings, parcs résidentiels de loisirs… et, en leur sein, les caravanes, habitations légères de loisirs et résidences mobiles.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés.
- Les abris de jardins à condition :
  - que ce soit des constructions légères

- et dans la limite de 10 $m^2$ de SdPC par parcelles cultivées ou par terrain.

***2.6. En sus des dispositions de l'article N2.1., dans le secteur Nv, les occupations et utilisations du sol admises, si elles respectent les conditions ci-après :***

- Les constructions, installations et aménagements liés aux aires d'accueil des gens du voyage

***2.7. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans les secteurs indicés « c », les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :***

- Les constructions, installations et aménagements liés à l'ouverture et l'exploitation des carrières à condition :
  - que les conditions d'exploitation et de remise en état soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages.
- Sur la commune d'Amilly, les installations de traitement et de commercialisation de matériaux,
- En dehors des cas visés ci-dessus, les abris sont autorisés dans la limite de 25$m^2$ de SdPC.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

### *3.1. Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

### *3.2. Voirie*

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

## ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### *4.1. Eau potable*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### *4.2. Assainissement*

#### *4.2.1. Eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies

conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

- En dehors du territoire de Châlette-sur-Loing, l'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

#### *4.2.2. Eaux pluviales*

- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou prises en charge par des dispositifs ou exutoires alternatifs.
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain.

### *4.3. Électricité – Télécommunications*

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements sont souterrains.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

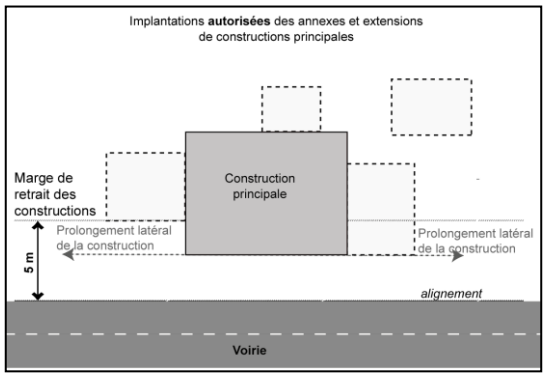
- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

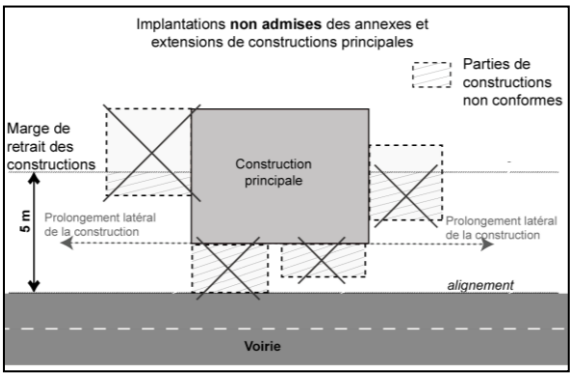
### *6.1. Dispositions générales*

- Les façades des constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
  - La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

### *6.2. Dispositions particulières*

- Une implantation à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres de l'alignement est admise dans le cas des de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
  - En ce cas, les façades des constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.





Implantations **non admises** des annexes et extensions de constructions principales
Parties de constructions non conformes
Marge de retrait des constructions
Construction principale
5 m
Prolongement latéral de la construction
Prolongement latéral de la construction
alignement
Voirie

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

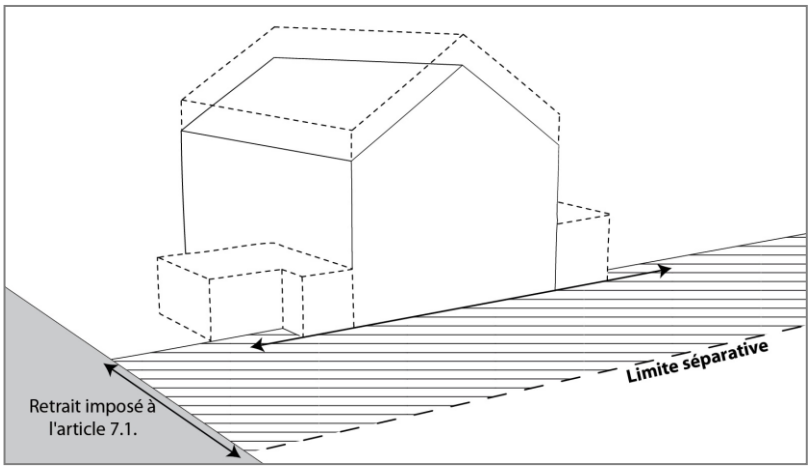
### *7.1. En zone N, à l'exclusion du secteur Nj*

#### *7.1.1. Dispositions générales*

- Les constructions doivent être implantées :
  - en limite séparative,
  - ou en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

#### *7.1.2. Dispositions particulières*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1.1. est admise dans le cas des de moins de 25 $m^2$ d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7.1.1, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
  - En ce cas, les façades des constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante
    - Cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (sas d'entrée, auvent, marquise…) dans la limite de 8 $m^2$ de SdPC.




- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1.1. est admise dans le cas des abris de jardin de moins de 15 $m^2$ d'emprise au sol, à condition qu'ils soient implantés sur les limites séparatives ou avec un retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

### *7.2. Dans le seul secteur Nj*

- Les constructions doivent être implantées :
  - en limite séparative,
  - ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

### *7.3. Piscines*

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. En zone N, à l'exclusion du secteur Nh*

#### *10.1.1. Dispositions générales*

- La hauteur maximale des constructions :
  - se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.

#### *10.1.2. Hauteur maximale des constructions dans la zone N, à l'exclusion du secteur Nh,*

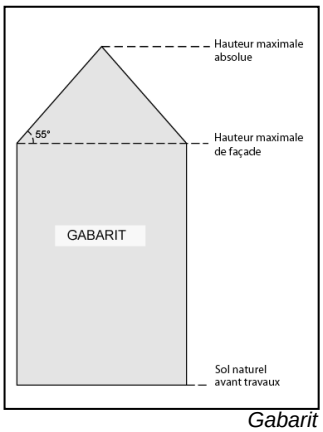
| Secteurs | Hauteur maximale |
|---|---|
| **N** | 6 m |
| **Na** | 12 m |
| **Nj** | 3 m |
| **Nl** | 12 m |
| **Nv** | 9 m |
| **Indice « c »** | Non réglementé |

### *10.2. Dans le seul secteur Nh*

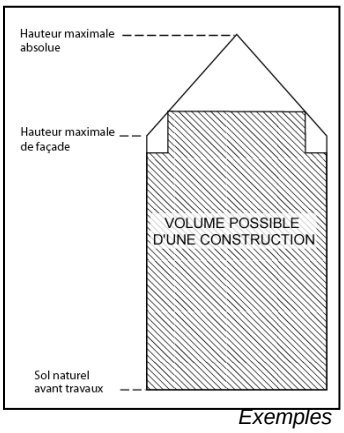
#### *10.2.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur*

- La hauteur maximale des constructions :
  - se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - est délimitée par un gabarit, défini par :
    - une *hauteur de façade,* correspondant à la hauteur de la ligne verticale,
    - une *hauteur absolue* maximale, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction,
    - et une *pente de 55*° maximum reliant la hauteur de façade et la hauteur absolue
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'elles s'inscrivent dans le gabarit défini.

- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.




*Gabarit*




*Exemples*

***10.2.2. Hauteur maximale des constructions dans le seul secteur Nh,***

- Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini.

| Secteurs | Hauteur de façade | Hauteur absolue |
|---|---|---|
| **Nh** | 6 m | 9 m |

***10.2.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en Nh10.2.2.***

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article Nh10.2.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

***11.1. Dans le seul secteur Nh,***

- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.
- En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter le caractère de l'ensemble ou le mettre en valeur.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

***11.1.1. Façades et matériaux***

- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisées à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.
- Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits.
    - Toutefois, sont autorisés les abris de jardins en bardage tôle de moins de 10 $m^2$ de SdPC.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### *11.1.2. Les clôtures*

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

#### *11.1.3. Les toitures*

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

#### *11.1.4. Les éléments techniques*

##### *11.1.4.1.Antennes paraboliques*

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

##### *11.1.4.2.Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, …)*

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

##### *11.1.4.3. Les éléments de climatiseurs*

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### *13.1 Espaces Boisés Classés*

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### *13.2 Eléments de paysage à préserver*

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

# ANNEXES

# LEXIQUE

| | |
|---|---|
| **ABRIS DE JARDINS** | Construction annexe, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin |
| **ACROTERE** | Elément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie. Dans le règlement, la référence à l'acrotère sert dans certaines zones de référence pour déterminer la hauteur maximale des constructions |
| **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL** | Tous travaux de déblai ou de remblai, dont la superficie est supérieure ou égale à 100 mètres carrés et dont la profondeur, s'il s'agit d'un affouillement ou la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, excède deux mètres |
| **ALIGNEMENT** | L'alignement désigne l'alignement selon les termes réglementaires, qui correspond à la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. L'alignement désigne aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables) |
| **ANNEXE** | Bâtiment implanté sur la même propriété qu'une construction existante, mais non accolée à cette dernière, dont l'usage est accessoire à la construction principale.<br>→ pour un logement, par exemple, les annexes peuvent être constituées par des abris de jardin, abris bois, locaux techniques |
| **ATTIQUE** | Etages supérieurs d'un édifice, construits en retrait, et en général de façon plus légère |
| **CARAVANE** | Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler |
| **CHANGEMENT DE DESTINATION** | Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations<br>→ Catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif |
| **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)** | Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par |

| | |
|---|---|
| | mètre carré au sol.<br>→ A titre d'exemple, un COS de 0,6 signifie que 600 $m^2$ de SdPC peuvent être construits pour un terrain de 1 000 $m^2$ |
| **CONSTRUCTION CONTIGUË** | Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une autre construction |
| **CONSTRUCTIONS LIMITROPHES** | Constructions adjacentes implantées sur un même terrain ou sur un terrain contigu |
| **CONSTRUCTION PRINCIPALE** | Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction |
| **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF** | Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comprennent les installations, constructions et réseaux, publics ou privés qui permettent de répondre aux besoins de la population :<br>- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou sous-sol),<br>- bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs…)<br><br>Sans être exhaustive, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comprend notamment :<br>- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,<br>- les locaux destinés aux administrations publiques,<br>- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police,<br>- les crèches et haltes garderies,<br>- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique, professionnel, supérieur,<br>- les établissements de santé et d'action sociale,<br>- les établissements assurant l'accueil et/ou hébergement de publics spécifiques (personnes handicapées, personnes âgées…)<br>- les établissements culturels, sportifs, les centres d'animation,<br>- les bâtiments ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains,<br>- les aires de jeux ou de loisirs, les aires de stationnement,<br>- etc. |
| **EGOUT DU TOIT** | Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie |
| **EMPRISE AU SOL** | Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes, des aménagements liés aux handicaps et des terrasses et aménagements d'accès (petits escaliers d'accès extérieur) qui n'excèdent pas 0,60 cm de hauteur au-dessus du terrain naturel avant travaux.<br>→ La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement |
| **EXTENSION** | Augmentation de la surface d'une construction existante, dans la continuité de celle-ci |

| | |
|---|---|
| **FAÇADE** | Chacune des faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction |
| **FAITAGE** | Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés selon des pentes opposées : le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales |
| **GABARIT** *(article 10)* | Volumétrie maximale dans laquelle doit s'inscrire la construction, définie par :<br>→ une hauteur de façade, correspondant à la hauteur de la ligne verticale,<br>→ une hauteur absolue maximale, correspondant au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction,<br>→ et une pente de 55° maximum reliant la hauteur de façade et la hauteur absolue |
| **HABITATION** | La destination " habitation " comprend tous les types de logements, quelque soient leur catégorie, leur financement, etc. mais exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. |
| **HABITATION LEGERE DE LOISIRS** | Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir |
| **HEBERGEMENT HOTELIER** | La destination " hébergement hôtelier " comprend les établissements commerciaux d'hébergements classés, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 fixant les normes et la procédure de classement des hôtels, ou tout texte qui s'y substituera.<br>La destination d'hébergement hôtelier repose sur deux critères cumulatifs :<br>→ le caractère temporaire de l'hébergement,<br>→ et l'existence de services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier. |
| **LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE** *(article 6)* | Limite de l'emplacement réservé crée en vue de l'extension / élargissement de voirie, qui constitue le futur alignement. |
| **LIMITE SEPARATIVE** | Limite séparant un terrain du terrain voisin (autre que l'alignement) |
| **MURET** | Petit mur pouvant servir de base à une système de clôture (grilles, grillages…) |
| **OPERATION D'AMENAGEMENT** | Opérations menées dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE), de la rénovation urbaine, mais aussi les lotissements |
| **PORTAIL** | Porte donnant accès aux véhicules et ses supports verticaux (pilastres, piliers) |
| **RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS** | Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler |
| **SOL NATUREL AVANT TRAVAUX** | Sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction |

| | |
|---|---|
| **SURFACE DE VENTE** | Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente. |
| **SURFACE DE PLANCHER DE LA CONSTRUCTION (SDPC)** | La SdPC est égale à la somme des surfaces de closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m., calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment de chaque niveau de la construction (article L.112-1 du code de l'urbanisme) |
| **TERRAIN** | Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire |
| **VOIE EN IMPASSE** | Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours |

# RAPPEL DES RECOMMANDATIONS FIGURANT EN ANNEXE INFORMATIVE DU PLU

***LOTISSEMENTS ET OPÉRATIONS D'AMENAGEMENT TRANSFÉRÉES DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL***

→ **Les voies**

- Structure de la voie :
  - Pose d'un géotextile
  - Couche de forme en calcaire 0,20 m
  - Mise en grave bitume 0,15 m
  - Bande de roulement en enrobé 0,05 m
- Emprise de principe de la voirie : 8,50 m
  - Bande de roulement : 5,50 m
  - Trottoirs : 1,50 m (un seul trottoir est imposé par le règlement mais la réalisation de deux trottoirs est recommandée)
- Bordures de type A ou T avec caniveaux CS1 de classe A (100 bars)
- Trottoirs gravillonnés d'un enduit bi-couche en gravillons.

→ **Le stationnement visiteur**

- Il est recommandé une place de stationnement visiteur pour 10 logements.

***LISTE DES ESSENCES RECOMMANDÉES***

**- Abelia grandiflora**

Abelia X grandiflora
2,50 m semi-persistant. Fleurs blanc rosé de juillet à octobre.

**- Bambou phyllostachys aurea**

**- Bambou phyllostachys nigra**

Bambou phyllostachys
5 à 6 m peu traçant.

**- Bambou sasa palmata**

Bambou sasa palmata
2 m peu traçant sans fleur.

**- Buxus sempervirens**

Buxus sempervirens
2 à 3m persistant. Fleurs discrètes en mars avril.

**- Carpinus betulus**

Carpinus betulus
Arbre à tailler, fleurs insignifiantes.

**- Ceanothus impressus**

Ceanothus impressus
1,50 m persistant. Fleurs bleues en avril mai.

**- Chaenomeles speciosa**

Chaenomeles speciosa
3 m floraiosn en mars avril puis fruits décoratifs.

**- Choisya ternata**

Choisya ternata
2m persistant fleurs blnches parfumées en mai juin.

**- Corylus avellana heterophylla**

Corylus avellana (noisetier)

5 m chatons jaunes en mars

**- Cotoneaster franchetti**

Cotoneaster franchetii
2,50 m persistant fleyurs blanches en juin juillet puis fruits rouges en automne.

**- Crataegus media « Rubra Plena »**

Crataegus x media «Rubra Plena» (aubépine)
4 m fleurs doubles rose tendre

**- Elaeagnus ebbengei**

Eleagnus x ebbengei
3,50 m persistant petites fleurs blanchâtres en septembre octobre.

**- Euonumus japonicus**

**- Hibiscus moschentos**

**- Hibiscus syriacus**

**- Ilex aquifolium « Alaska »**

Ilex aquifolium «Alaska»
2 à 3 m persistant fructification abondante et durant longtemps.

**- Ilex x altaclerensis « Golden King »**

Ilex x altaclerensis «Golden King»
2 à 3 m femelle feuilles presque sans épine avec marge jeune.

**- Ligustrum lucidum**

**- Osmanthus heterophyllus**

Osmanthus heterophyllus
2 à 3 m fleurs blanches parfumées en septembre octobre.

**- Philadelphus « Minnesota snowflake »**

Philadelphus «Minnesota Snowflake»
2 m vigoureux fleurs très doubles blanc pur en juin juillet.

**- Photinia x fraseri « Red Robin »**

Photinia x fraseri «Red Robin»
2,50 m persistant, fleurs blanches en panicule en mai juin.

**- Photinia glabra**

Photinia Glabra
2 m persistant, fleurs blanches en corymbes en mai juin.

**- Prunus laurocerasus Etna**

Prunus laurocerasus Etna
2 m très résistant au froid.

**- Rosa rugosa « Roseraie de l'Hay**

Rosa rugosa «Roseraie de l'Hay»
1,50 m vigoureux et drageonnant, fleurs rougeâtres de juin à août.

**- Salix rosmarinifolia**

Salix rosmarinifolia
1,50 m port globuleux, feuilles vert grisâtre.

**- Syringa vulgaris**

Syringa vulgaris «Madame Lemoine»
5 m fleurs double blanc crème mi-hâtif.

**- Tamaris romosissima**

Tamaris ramosissima «Pink Cascade»
4 m fleurs rose clair en été.

**- Viburnum tinus**

Viburnum tinus
2 à 3m persistant fleurs blanches de novembre à avril

**- Viburnum utile**

Viburnum utile
2,50 m persistant, floraison blanche parfumée en mai.

**- Weigela « Conquête »**

Weigela «Conquête»
2 m grandes fleurs rose vif en mai juin.